



Gemeindeversammlungsunterlagen

Gemeindeversammlung 1/2015 der Gemeinde Glarus Nord

Freitag, 19. Juni 2015 um 19.30 Uhr in der linth-arena sgu, Näfels

Geschätzte Stimmberechtigte von Glarus Nord
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen des Gemeinderates Glarus Nord lade ich Sie herzlich zur ordentlichen Gemeindeversammlung vom 19. Juni 2015 ein. Um die Gemeindeversammlung zeitlich nicht zu überlasten, hat sich der Gemeinderat entschieden, die vom Parlament bereits diskutierte und genehmigte Jahresrechnung 2014 der Gemeinde Glarus Nord – die mit einem Ertragsüberschuss von CHF 2'925'448.89 abschliesst – auf die nächste Gemeindeversammlung zu verschieben. Ebenso die Jahresrechnungen der Technischen Betriebe Glarus Nord TBGN (Gewinn: CHF 243'013.95) sowie der Alters- und Pflegeheime Glarus Nord APGN (Gewinn: CHF 36'057.84).

Die an der bevorstehenden Gemeindeversammlung vorliegenden Geschäfte sind anspruchsvoll und benötigen für eine faire und sachliche Diskussion genügend Zeit. Nebst zwei Ersatzwahlen in die Schulkommission Glarus Nord steht die Grundsatzfrage zur Abschaffung des Gemeindeparlaments sowie die erneute unveränderte Vorlage der an der Gemeindeversammlung vom 20. Juni 2014 zurückgewiesenen Überbauungspläne („Rüteli + Inseli“, Mollis, „Feld“, Näfels und „Schönegg“, Näfels) zur Debatte.

Aufgrund der eingereichten Beschwerden durch die Bauherren, hat das Verwaltungsgericht des Kantons Glarus entschieden, die Beschlüsse der Gemeindeversammlung vom 20. Juni 2014 betreffend Rückweisung der Überbauungspläne „Feld“ und „Schönegg“ Näfels, wegen Verletzung der in der Bundesverfassung als Grundrecht festgehaltenen Eigentumsгарantie aufzuheben. Das Verwaltungsgericht weist zudem an, die zurückgewiesenen Überbauungspläne der Gemeindeversammlung erneut vorzulegen und die eingereichten Abänderungsanträge zu behandeln.

Die Gemeindeversammlung hat nun die Möglichkeit, die einzelnen Überbauungspläne sowie über die während der Auflagefrist vom 10. April 2014 bis 20. Mai 2014 eingereichten Abänderungsanträge zu beraten und zu entscheiden. Zudem hat die Gemeindeversammlung an der Versammlung selbst die Möglichkeit, weitere Anträge, die in einem engen materiellen Zusammenhang zu den schriftlich eingereichten Abänderungsanträgen (gemäss Bulletin) stehen, mündlich zu stellen. Ablehnungs- und Rückweisungsanträge sind grundsätzlich möglich, sofern sie materiell korrekt begründet werden können. Die Begründung muss den gesetzlichen Rahmenbedingungen entsprechen und ist notwendig, weil die Beschlüsse der Gemeindeversammlung und nicht die Entscheide des Gemeinderates bzw. des Gemeindeparlaments bei einem allfällig nachfolgenden Beschwerdeverfahren Anfechtungsobjekt sind.

In Erinnerung an die emotional erlebte Gemeindeversammlung vom 20. Juni 2014 bitte ich Sie, die getroffenen Entscheide des Gerichts zu akzeptieren und die erneut vorgelegten Geschäfte sachlich und fair zu diskutieren und darüber zu entscheiden.

Dies gilt ebenso für die Diskussion betreffend Abschaffung des Gemeindeparlaments. Auch bei dieser Vorlage dient es der Gemeinde am besten, wenn in einer offenen aber fairen Diskussion über diese Grundsatzfrage entschieden werden kann.

Im Namen des Gemeinderates danke ich Ihnen für Ihr Wohlwollen und Ihr konstruktives Engagement und freue mich auf Ihre aktive Teilnahme.

Martin Laupper-Müller,
Gemeindepräsident Glarus Nord

Gratisbus

Der Stimmrechtsausweis gilt auf dem Busnetz Glarner Unterland / Kerenzerberg als Fahrtausweis. Wir bitten Sie deshalb, von diesem Angebot Gebrauch zu machen und mit dem öffentlichen Verkehrsmittel anzureisen.

Bus ab Bilten:

- | | |
|--------------------------------|----------|
| ▪ Bilten: Bahnhof | ab 19.08 |
| ▪ Bilten: Post / Gemeindehaus | ab 19.10 |
| ▪ Niederurnen: Ziegelbrückstr. | ab 19.16 |
| ▪ Niederurnen: Ochsenplatz | ab 19.17 |
| ▪ Oberurnen: Feuerwehrplatz | ab 19.20 |
| ▪ Näfels: linth-arena sgu | an 19.22 |

Zusätzliche Haltestellen:

- Bilten: Sägestrasse, Abzweigung Seggenstrasse;
- Niederurnen: Friedhof;
- Oberurnen: im Horn, im Grütli.

Bus ab Mühlehorn:

- | | |
|---------------------------|----------|
| ▪ Mühlehorn: Bahnhof | ab 18.38 |
| ▪ Obstalden: Post | ab 18.48 |
| ▪ Filzbach: Post | ab 18.52 |
| ▪ Mollis: Post | ab 19.04 |
| ▪ Näfels-Mollis: Bahnhof | ab 19.10 |
| ▪ Näfels: linth-arena sgu | an 19.13 |

Zusätzliche Haltestellen:

- Mühlehorn: Dorf, Oberdorf, Stutz, Hohrain, Beerenboden;
- Obstalden: Stocken, Walenguflen;
- Filzbach: Reutegg, Milchzentrale, Garage, Römerturm;
- Mollis: Winden, Chapellenstutz, Beglingen, Haltli, Kirchenplatz;
- Näfels: Post, Freulerpalast, Letz, Schönegg.

Nach Versammlungsende stehen Ihnen **Extrabusse** nach Oberurnen – Niederurnen – Bilten und nach Mollis – Filzbach – Obstalden – Mühlehorn zur Verfügung.

Bitte bringen Sie Ihren persönlichen Stimmrechtsausweis, welchen wir Ihnen vorgängig zugestellt haben, an die Gemeindeversammlung mit.



Sprachform

Alle Personen- und Funktionsbezeichnungen in diesen Versammlungsunterlagen beziehen sich gleichermassen auf beide Geschlechter.

Traktanden:

1. Begrüssung und Mitteilungen
2. Wahl von zwei Ersatzmitgliedern in die Schulkommission Glarus Nord
3. Wiedererwägungsantrag betr. Erlass Überbauungsplan „Rüteli + Inseli“, Mollis
4. Erlass Überbauungsplan „Feld“, Näfels
5. Erlass Überbauungsplan „Wohnpark Schönegg“, Näfels
6. Antrag von Max Eberle, Näfels, zur Auflösung des Gemeindeparlaments
7. Varia

1. Begrüssung und Mitteilungen

Die Stimmzähler werden an der Versammlung vorgeschlagen und gewählt.

2. Wahl von zwei Ersatzmitgliedern in die Schulkommission Glarus Nord

1. Ausgangslage

Am 13. Januar 2010 wurden Frau Renata Müller-Marty, Näfels, und Ruth Schöpf, Obstalden, von der denkwürdigen a.o. Gemeindeversammlung als 1. (Renata Müller-Marty) resp. 4. Mitglied (Ruth Schöpf) in die Schulkommission Glarus Nord gewählt.

Mit Schreiben vom 21. Februar 2015 geben beide Damen ihren Rücktritt aus der Schulkommission Glarus Nord per 30. Juni 2015 bekannt.

Der Gemeinderat hat unter Verdankung der geleisteten Dienste davon Kenntnis genommen und die Ersatzwahl der beiden Mitglieder für die Frühlingsgemeindeversammlung festgelegt.

2. Materielles

Die Ersatzmitglieder sind für den Rest der Amtsperiode bzw. bis am 30. Juni 2018 zu wählen. Ausserdem muss es sich bei den Ersatzmitgliedern um wählbare Einwohner/innen der Gemeinde Glarus Nord handeln, welche das 18. Altersjahr zurückgelegt haben.

Alle bisherigen Mitglieder rücken nach. Deshalb geht es um die Besetzung des 5. und 6. Sitzes in der Schulkommission Glarus Nord.

3. Erläuterungen

Sämtliche Ortsparteien wurden über die Demissionen von Renata Müller-Marty und Ruth Schöpf in Kenntnis gesetzt und beauftragt, nach geeigneten Ersatzkandidaten zu suchen.

4. Antrag

Wahlvorschläge werden direkt an der Versammlung vorgebracht.

Die Wahl findet nach Bekanntgabe der Kandidaten an der Versammlung statt.

Grundsätzliches zum Wiedererwägungsantrag i.S. Überbauungsplan „Rüteli + Inseli“, Mollis, sowie zur Wiedervorlage der Überbauungspläne „Feld“, Näfels, und „Schönegg“, Näfels, aufgrund des Verwaltungsgerichtsentscheides vom 05. Februar 2015

Will ein Eigentümer sein Land in der Bauzone bebauen, hat er grundsätzlich Anspruch auf eine Baubewilligung. Eine solche Bewilligung darf ihm nur versagt werden, wenn sein Bauvorhaben gegen (vom Volk verabschiedetes) geltendes kommunales, kantonales und / oder Bundesrecht verstösst (Ausdruck der Eigentumsgarantie).

Gemäss Urteil des Verwaltungsgerichtes stellt die Rückweisung der Überbauungspläne durch die Gemeindeversammlung (GV) vom 20. Juni 2014 einen willkürlichen Eingriff in die Eigentumsgarantie dar. Mit anderen Worten: Ohne darzulegen, weshalb die jeweils konkret vorliegenden Überbauungspläne gegen geltendes Baurecht verstossen, hätten diese nicht zurückgewiesen werden dürfen. An der GV vom 19. Juni 2015 wird daher über die Überbauungspläne erneut beraten werden müssen.

Wiedererwägungsantrag Überbauungsplan „Rüteli + Inseli“, Mollis

Im Falle des Überbauungsplanes „Rüteli + Inseli“ hat die Bauherrschaft einen Wiedererwägungsantrag an die GV gestellt: Die GV

kann daher entscheiden, ob sie dieses Geschäft nochmals behandeln will (und damit die Vorlage inhaltlich beraten) oder nicht. Tritt die GV auf die Beratung der Vorlage ein, kann der Überbauungsplan entweder gutgeheissen oder mit entsprechend materieller Begründung abgelehnt werden. Der Bauherrschaft steht es gemäss geltendem Recht offen, gegen den Entscheid der GV den Rechtsweg zu bestreiten.

Wiedervorlage der Überbauungspläne „Feld“, Näfels, und „Schöneegg“, Näfels

Etwas anders gestaltet sich die Ausgangslage bei den Überbauungsplänen „Feld“ und „Schöneegg“. In diesen beiden Fällen hat die Bauherrschaft keinen Wiedererwägungsantrag, sondern eine Beschwerde eingereicht, die vom Verwaltungsgericht gutgeheissen wurde. Durch dieses Urteil wurde der Gemeinderat verpflichtet, die Vorlagen der GV erneut vorzulegen. Die GV ist verpflichtet, über die Überbauungspläne zu beraten. Sie kann die Überbauungspläne ebenfalls (vollumfänglich oder gemäss den gestellten Abänderungsanträgen) gutheissen oder mit entsprechend materieller Begründung ablehnen. Der Bauherrschaft steht es dann wiederum offen, den Beschluss der GV zu akzeptieren oder den GV-Entscheid anzufechten.

Abschliessend ist es dem Gemeinderat ein Anliegen, festzuhalten, dass die damalige GV Näfels sowie die GV Glarus Nord die Zonenpläne für die Areale „Schöneegg“ und „Feld“ genehmigt und damit auch der geplanten Wohn- und Gewerbenutzung zugestimmt hat.

3. Wiedererwägungsantrag betr. Erlass Überbauungsplan „Rüteli + Inseli“, Mollis

A. Chronologie der Ereignisse seit der GV vom 20. Juni 2014

An der GV vom 20. Juni 2014 haben die Stimmberechtigten den Überbauungsplan „Rüteli + Inseli“, Mollis, aufgrund des Antrages von Hansjörg Stucki, unterstützt von weiteren Versammlungsteilnehmenden, zurückgewiesen.

Mit Schreiben vom 05. November 2014 hat die Planergemeinschaft Rutishauser Entwicklungen AG, Mollis, und Immarbonova AG, Fridolin Beglinger, einen Wiedererwägungsantrag eingereicht. Der Antrag verlangt, dass das Geschäft erneut der kommenden GV zu unterbreiten sei, um den Überbauungsplan „Rüteli + Inseli“ zu erlassen. Bei „Rüteli + Inseli“ handelt

es sich um eine Überbauung mit 38 Wohneinheiten in vier Mehrfamilienhäusern sowie drei freistehenden Einfamilienhäusern. Begründet wird der Antrag mit der aus Sicht der Antragstellenden willkürlichen Verweigerung des Rechts auf Behandlung eines Überbauungsplanes mit allgemeinen und zudem den Sachverhalt entstellenden Argumenten. Dies umso mehr, als keine gültigen Vorbehalte gegen das Projekt erfolgt seien und folgerichtig auch keine Abänderungsanträge an die GV gestellt worden seien.

B. Gesetzliche Grundlagen zum Wiedererwägungsantrag

Gemäss Art. 36 des kantonalen Gemeindegesetzes (GG) können Anträge auf Wiedererwägung zu Beschlüssen der GV gestellt werden, wobei die rechtliche Zulässigkeit geprüft werden muss.

*GG Art. 36: Antrag auf Wiedererwägung:
Ein Antrag auf Wiedererwägung eines Beschlusses der Gemeindeversammlung ist unzulässig, wenn bereits erhebliche Vollzugs-handlungen erfolgt sind, wenn die Körperschaft bei Annahme des Antrages Treu und Glauben gegenüber Dritten verletzen müsste oder wenn der Beschluss nach dem Recht des Kantons oder des Bundes oder nach der Natur der Sache nicht mehr zurückgenommen werden kann.*

Gemäss Art. 37 hat der Gemeinderat innert drei Monaten die rechtliche Zulässigkeit des Antrages zu prüfen. Ist der Antrag zulässig, hat ihn der Gemeinderat innert zwei Jahren nach Einreichung zusammen mit seinen Anträgen und allfälligen Gegenvorschlägen der GV zur Abstimmung vorzulegen.

C. Erwägungen und Entscheid des Gemeinderates zum Wiedererwägungsantrag

Der Wiedererwägungsantrag ist zulässig, da keiner der in Art. 36 gemäss Gemeindegesetz aufgeführten Ausschlussgründe vorliegt.

Mit Beschluss vom 04. Februar 2015 hat der Gemeinderat den Wiedererwägungsantrag der Planergemeinschaft Rutishauser Entwicklungen AG, Mollis, und Immarbonova AG, Fridolin Beglinger, betreffend Erlass des Überbauungsplanes „Rüteli + Inseli“, eingegangen am 07. November 2014, als rechtlich zulässig erklärt.

D. Beratung der Vorlage im Parlament vom 21. Mai 2015 (Plenum)

An der Sitzung vom 21. Mai 2015 hatte das Parlament darüber zu entscheiden, ob der Wiedererwägungsantrag zulässig ist. Da die-

ses Geschäft der GV vorgelegt werden muss, entfiel die Eintretensdebatte.

In der Detailberatung wurde der Antrag des Gemeinderates, den Wiedererwägungsantrag der GV zum Eintretensentscheid vorzulegen, nicht bestritten. Es wurde jedoch intensiv über einen Antrag der Fraktionen SP und Grüne diskutiert, welcher forderte, dass bei Gutheissung des Wiedererwägungsantrages durch die GV, die Vorlage zum Erlass erst an einer späteren GV erfolgen soll. Dies wurde damit begründet, dass die Stimmbürger die Möglichkeit erhalten sollen, bis 30 Tage vor der GV ihre Abänderungsanträge einzureichen. Demgegenüber wurde argumentiert, dass die Auflage des Überbauungsplanes bereits vor einem Jahr erfolgt ist. Während der 30-tägigen Auflagefrist wurden keine Abänderungsanträge eingereicht und der Überbauungsplan erfuhr keinerlei Änderungen, weshalb es keinen Grund gibt, nochmals ein Auflageverfahren durchzuführen.

Das Parlament folgte dem Antrag des Gemeinderates, den Wiedererwägungsantrag der GV zum Eintretensentscheid vorzulegen und auch der Antrag, bei Gutheissung des Wiedererwägungsantrages, sei der unveränderte Überbauungsplan der GV vom 19. Juni 2015 erneut zum Erlass vorzulegen, fand mehrheitlich Zustimmung.

E. Weiteres Vorgehen

Aufgrund des Verwaltungsgerichtsentscheides bei den Überbauungsplänen „Feld“ und „Schönegg“, sind die Einsprachen zum Überbauungsplan „Rüteli + Inseli“ gleichermassen zu behandeln. Der Gemeinderat hat somit am 15. April 2015 über die hängigen Einsprachen formell entschieden. Diese Einspracheentscheide sind nicht anfechtbar. Anfechtungsobjekt bildet erst der Entscheid der GV, der mit entsprechender Rechtsmittelbelehrung dann zumal den Parteien schriftlich eröffnet werden wird.

Während der öffentlichen Auflage vom 10. April 2014 bis 20. Mai 2014 gemäss Art. 18 Ziff. 1 der Gemeindeordnung Glarus Nord wurden keine Abänderungsanträge eingereicht. Sofern die GV vorgängig den Wiedererwägungsantrag gutheisst, kann das Geschäft derselben erneut zum Entscheid vorgelegt werden.

F. Unveränderte Vorlage des Überbauungsplans „Rüteli + Inseli“ gemäss Bulletin zur GV vom 20. Juni 2014

1. Ausgangslage

Das Areal des Überbauungsplans setzt sich aus den Parzellen Kat.-Nrn. 48, 51, 2405 und

2406 zusammen und umfasst 12'096 m² (1.2 ha). Mit seiner Grösse, der zentralen Lage im Siedlungsgebiet sowie der Nähe zum Bahnhof Näfels-Mollis und der damit einhergehenden sehr guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr, eignet sich das Areal ideal für eine Wohnüberbauung. Das Areal ist geprägt von Gewässern, Ufergehölz und einem kleinen attraktiven Wald. Das Planungsgebiet liegt gemäss dem gültigen Zonenplan (ZP) der Gemeinde Glarus Nord (Ortsteil Mollis) teilweise in der Wohnzone WkB (kleiner Bonus) und WhB (hoher Bonus). Gemäss Zonenplan Mollis besteht keine Überbauungsplanpflicht. Die Bauordnung Mollis verlangt jedoch für grössere Bauareale ein verbindliches Gesamtkonzept und für die Erstellung neuer Bauquartiere einen verbindlichen Überbauungsplan. Vorliegend wird von einem neuen Bauquartier ausgegangen.

2. Inhalte Überbauungsplan

Der Überbauungsplan beinhaltet vier Baubereiche A - D für Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen (C und D) und Mietwohnungen (A und B) und drei Baubereiche E - G für je ein Einfamilienhaus. Nicht störende gewerbliche Nutzungen im Dienstleistungsbereich sind in allen Baubereichen gestattet. Für die vier Mehrfamilienhäuser werden 64 PP in Tiefgaragen und 8 PP oberirdisch für Besucher erstellt. Für die Einfamilienhäuser sind je 2 PP und gemeinsam ein Besucherplatz zu erstellen.

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die Kanalstrasse in die Rosenhofstrasse. Die "Neue Rosenhofstrasse" führt über einen Fussweg in die Rütelistrasse und weiter zur Bahnhofstrasse bzw. über den Weg Unterkilchen in die Vorderdorfstrasse. Die Öffentlichkeit ist bei beiden Verbindungen mittels Grundbucheintrag Fussweg berechtigt.

Die Ausnützungsziffer in der Zone WkB wird von 0.4 auf 0.5 und in der Zone WhB von 0.4 auf 0.6 angehoben. In den Baubereichen A, B und D sind drei Vollgeschosse und in den Baubereichen C, E, F und G zwei Vollgeschosse zulässig. Die maximalen Gebäudehöhen sind mit Koten festgelegt.

Die Freiraum- / Umgebungsgestaltung weist eine hohe Qualität auf. Die wichtigsten Attribute sind ein attraktives internes Fusswegnetz, die Nutzung des Rosenhofwaldes für Spiel und Erholung, sowie die Aufweitung und naturnahe Gestaltung der Gewässer in verschiedenen Teilbereichen.

3. Stellungnahme der Gestaltungskommission

Die Gestaltungskommission beurteilt in ihrem Zwischenbericht die Einfügung / Setzung der Gebäude als harmonisch, begrüsst die Differenzierung der Gebäudevolumen und die extensive Begrünung der Flachdächer, findet die Wegführung gut und angepasst und beurteilt die Wiederherstellung des Rosenhofwaldes angrenzend an das Kerenzer Bränneli als echte Aufwertung. Die verschiedenen Anregungen, insbesondere die Prüfung eines Fussweges entlang dem Kanal in Sinne eines Treidelpfad es wurden bei der Weiterbearbeitung der Planung geprüft, konnten jedoch wegen den Bestimmungen des Gewässerschutzgesetzes nicht umgesetzt werden.

4. Stellungnahme aus baurechtlicher Sicht

Überprüfung des Überbauungsplanes auf seine Übereinstimmung mit den kommunalen und kantonalen Anforderungen (Art. 8 ff BO Mollis, Art. 23 RBG):

1. Erschliessung und Parkierung: Die strassenmässige Erschliessung erfolgt ab der Kanalstrasse und die Rosenhofstrasse. Im Perimeterverfahren von 2005 wurde diese südliche Erschliessung des Areals durch den Gemeinderat festgelegt. Die Pflichtabstellplätze der Mehrfamilienhäuser sind unterirdisch angeordnet. Für Velos sind oberirdisch jeweils bei den Hauseingängen gedeckte Unterstände und in den Tiefgaragen Abstellplätze vorgesehen.
Die Durchlässigkeit des Areals für die angrenzenden Wohngebiete ist durch das bestehende Wegnetz gewährleistet. Dabei sind die eigenständigen öffentlichen Fusswege (Verbindung zu Rütelistrasse und Unterkilchen) in einer Breite von 2.50 m und als Trottoir in einer Breite von 1.50 m im Minimum zu gewährleisten (Art. 9 SBV).
2. Hygienisch und baulich einwandfreie Lösung: Das Projekt weist eine hohe Qualität auf. Die Anforderung an die haushälterische Nutzung des Bodens durch verdichtetes Bauen wird erfüllt. Im Richtprojekt / Umgebungsgestaltung ist ersichtlich, dass die Wohnungen grosszügig konzipiert und sehr gut besonnt sind. Alle Wohnungen sind mit Abstellräumen und Abstellflächen für Velos ausgestattet. Die Bebauung entspricht den Anforderungen an die Behindertenzugänglichkeit. Die nötigen Pflichtabstellplätze werden ausgewiesen.

Die Erdgeschosskote wurde wegen der maximal zu erwartenden Überflutungstiefe auf 439.60 m.ü.M. angeordnet, was mit dem vorliegenden Projekt eingehalten wird. Der Nachweis über das Einhalten der Durchflusskapazität des Grundwassers liegt noch nicht vor und ist mit dem Baugesuch einzureichen. Auch die Gewährleistung ist noch im Detail darzulegen.

3. Beachtung der Beziehung zu den Nachbargrundstücken: Mit den in der Höhe abgestuften Gebäuden und den relativ grossen Gebäudeabständen wird den Nachbargrundstücken ausreichend Beachtung geschenkt.
4. Harmonische Einordnung der Bauten ins Gesamtbild der Umgebung: Diese Anforderung wurde von der Gestaltungskommission beurteilt und ist als sehr harmonisch und differenziert beurteilt worden.
5. Grosszügige und zweckmässige Anlage von Freiflächen und Kinderspielplätzen: Die Freiflächen zwischen den Gebäuden und die Gestaltung des Rosenhofwaldes sind grosszügig konzipiert und gut besonnt. Die verlangten Flächen werden ausgewiesen.
6. Massnahmen zur sparsamen Nutzung und Verteilung von Energie: Den im RBG bei Überbauungsplanungen verlangten Massnahmen zur sparsamen Nutzung und Verteilung von Energie wird mit der Minimalanforderung des MINERGIE-Standards für alle Gebäude in den Sonderbauvorschriften und dem Hinweis auf Solaranlagen sowie Wärmepumpen-Heizsysteme mit Komfortlüftung im Planungsbericht Rechnung getragen.

Fazit: Mit der Überbauung "Rüteli + Inseli" werden die Anforderungen der Bauordnung Mollis Art. 8ff sowie des RBG Art. 23 erfüllt. Die geplante Bebauung ist zweckmässig und entspricht vollumfänglich den Vorgaben. Das Ergebnis der Planung ist ganz klar besser als eine übliche Bebauung mit Regelbauweise, die erhöhte Ausnützungsziffer sowie die Erhöhung der Geschoszahl sind gerechtfertigt.

5. Kantonale Stellungnahme (Vorprüfung)
Das kantonale Departement Bau und Umwelt hat anlässlich der Vorprüfung nach Art. 24 des Raumentwicklungs- und Baugesetzes vom 26. November 2013 eine Genehmigung des Überbauungsplanes mit Vorbehalt in Aussicht gestellt. Die Vorbehalte betreffen Unklarheiten in

der Darstellung / Legende, den fehlenden Grundbuchauszug, Festlegung der Nutzungsvorschriften für den Umgebungsbereich in den Sonderbauvorschriften und nicht nur im Planungsbericht, sowie der Nachweis des Hochwasserschutzes und daraus resultierende Festlegungen im Gewässerabstandsbereich. Diese Unterlagen sind in der Zwischenzeit nachgereicht und die Unterlagen entsprechend überarbeitet worden.

6. Einsprachen

Während der öffentlichen Auflage vom 29. August - 30. September 2013 sind fünf Einsprachen eingegangen. Die Einsprachen wurden alle sorgfältig geprüft und werden mit dem Gemeinderatsbeschluss nach dem Erlass des Überbauungsplanes durch die Gemeindeversammlung ausführlich beantwortet bzw. abgewiesen.

Auf Anweisung des Verwaltungsgerichts des Kantons Glarus (Verwaltungsgerichtsentscheid vom 05. Februar 2015) hat der Gemeinderat die hängigen Einsprachen am 15. April 2015 formell entschieden.

Nachfolgend werden die Kernpunkte der Einsprachen sowie die Stellungnahmen des Gemeinderates angeführt:

Stellungnahmen Gemeinderat zu den einzelnen Einsprachen:

Einsprache 1: Anzahl Geschosse, Überschreitung Ausnützungsziffer (AZ), Gewässerabstand, Verkehrsproblematik.

Die Erhöhung der Anzahl Geschosse und der AZ kann bei Überbauungsplänen gemäss BO Mollis gewährt werden. Die zulässigen Überschreitungen werden mit dem vorliegenden UeP eingehalten. Bei der anrechenbaren Grundstücksfläche für die Berechnung der AZ wurde Parzelle 51 sowie nicht zulässige Gewässer- und Erschliessungsflächen berücksichtigt bzw. von der Gesamtfläche in Abzug gebracht. Im dicht überbauten Gebiet kann ein Gewässerabstand von 5 m gewährt werden und das vorliegende Areal befindet sich innerhalb des entsprechenden Perimeters. Die Rosenhofstrasse ist genügend dimensioniert, um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Bei rund 90 PP kann in Spitzenstunden ein Mehrverkehr von ca. 21 Fahrzeugen angenommen werden.

Einsprache 2: Anzahl Geschosse, Überschreitung Ausnützungsziffer, Gewässerabstand.
Siehe Stellungnahme zur Einsprache 1

Einsprache 3: Überschreitung Ausnützungsziffer, Deklaration Bruttogeschossfläche, ungenügender Gewässerabstand, Grundwasser-

problematik, fehlende Durchgangsbeschränkung für den MIV, Waldrodung, Gestaltung der Wuhre, Verkehrszunahme auf der Rosenhofstrasse, Wertminderung Liegenschaft.

Betreffend Ausnützungsziffer, Bruttogeschossfläche, Gewässerabstand und Verkehrsproblematik wird auf die Stellungnahme zu Einsprache 1 verwiesen.

Der Nachweis für das Einhalten der Durchflusskapazität des Grundwassers ist mit den Baugesuchsakten einzureichen.

Die Fahr- und Fusswegrechte sind privatrechtlich im Grundbuch geregelt. Gemäss UeP bestehen jedoch ab der Rosenhofstrasse zur Bahnhofstrasse / Unterkilchen – Vorderdorfstrasse keine durchgehenden Fahrwegverbindungen im Sinne einer öffentlichen Erschliessungsstrasse. Die Verbindungswegstücke sind explizit als "öffentliche Fuss- und Veloverbindung" bezeichnet.

Die Gestaltung der Wuhre unterliegt der Zustimmung durch die kantonale Fachstelle und wird mit den jeweiligen Baugesuchen detailliert dargelegt.

Wald im Sinne des Waldgesetzes wird nicht gerodet. Der Rosenhofwald bleibt bestehen.

Wertminderungen der eigenen Liegenschaft sind privatrechtlich anzufechten.

Einsprache 4: Ungenügend dimensionierte Zufahrtsstrasse, Anzahl Besucherabstellplätze, Hochwassergefährdung.

Die interne Zugangsstrasse entspricht den Normen für die interne Arealerschliessung. Die Zufahrt in die Tiefgaragen erfolgt direkt nach der Einfahrt ins Areal. In diesen Bereichen sind separate Bereiche für den Fuss- und Veloverkehr vorgesehen.

Die Anzahl der Besucherparkplätze entspricht den Richtlinien VSS.

Für die zu erstellende Brücke braucht es ein separates Baugesuch. Der Nachweis der Hochwassersicherheit wird dabei nachzuweisen sein. Der Mitbericht Naturgefahren liegt in der Zwischenzeit vor.

Einsprache 5: Fuss- und Fahrwegrechte werden nicht gewährleistet.

Tatsächlich ist die Durchfahrt für den MIV ab der Vorderdorfstrasse via Unterkilchen bis zur Rosenhofstrasse nicht (mehr) möglich. Die Projektverfasser machen geltend, dass die Fuss- und Fahrwegrechte aus dem Jahre 1912 stammen und für die Nutzung mit Hand- bzw. Fuhrkarren eingeräumt worden seien. Im Übrigen verweisen sie auf eine private Vereinbarung betreffend Einspracheverzicht sowie die Geltendmachung der Fahrwegrechte auf dem privatrechtlichen Weg.

Bei den eingetragenen Wegrechten handelt es sich um private Dienstbarkeiten. Die Parzellen Nr. 50 und 2278 des Einsprechers sind über

die Parzelle Nr. 2407 an das übergeordnete Strassennetz (Vorderdorfstrasse) angeschlossen. Eine Erschliessung über das UeP Areal ist nicht notwendig und aus verkehrstechnischer Sicht unerwünscht. Das öffentliche Fusswegrecht ist unter Einschluss der Auflage gemäss Kapitel 4.1 weiterhin gewährleistet. Die beanstandeten Fahrwegrechte sind privat-rechtlich anzufechten.

7. Überarbeitung Überbauungsplan

Aufgrund der kantonalen Vorprüfung und der Prüfung der Gemeinde Glarus Nord wurden der Überbauungsplan und die Sonderbauvorschriften nach der öffentlichen Auflage in einigen Details nochmals angepasst und ergänzt. Bei den Anpassungen handelt es sich um die unter Punkt 5 aufgeführten Mängel und die Darstellung der Titelblätter. Keine dieser Anpassungen hat negative Folgen auf schutzwürdige Interessen von Privaten oder der Öffentlichkeit und es wurde auf eine erneute Publikation im Amtsblatt verzichtet.

Folgende Anpassungen wurden vorgenommen:

Sonderbauvorschriften

- Redaktionelle Korrekturen und Klarstellungen;
- Konkrete Formulierung zu Art. 8 Umgebungsgestaltung;
- Festlegung von Belägen und Mindestbreiten Erschliessung in Art. 9;
- Überarbeitung Titelblatt.

Überbauungsplan

- Begrenzung des Uferbereichs mit einem eindeutig definierten Bereich;
- Verzicht auf die Darstellung von Inhalten ausserhalb des Perimeters;
- Bereich für Vorplätze bei den Baufeldern E – G;
- Überarbeitung Titelblatt.

8. Würdigung Stellungnahme Gemeinderat

Überprüfung des Überbauungsplanes auf seine Übereinstimmung mit der Konzeption Ortsplanung und dem Entwurf kommunaler Richtplan:

Der Konzeptbericht vom 22. Juni 2012 nennt die Leitsätze zur räumlichen Entwicklung. Der Überbauungsplan ist auf Kompatibilität mit den Zielformulierungen der Leitsätze zu überprüfen. Für den vorliegenden Überbauungsplan massgebend sind insbesondere:

Leitsatz 1: Konzentration auf bestehendes Siedlungsgebiet.

- Das Überbauungsplangebiet "Rüteli + Inseli", Mollis, ist heute bereits weitgehend von Bauten umgeben und die Vorleistungen in Infrastrukturanlagen sind getätigt. Durch die Bebauung dieser Fläche wird das Siedlungsgebiet besser genutzt und ein dorfkernnahes und attraktives Baugebiet verfügbar. Dadurch kann der Druck auf Baugebiete am Siedlungsrand reduziert werden.

Leitsatz 4: Die Nutzungsdichte innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes wird erhöht.

- Durch die zulässige Erhöhung der Ausnutzungsziffer wird eine Verdichtung innerhalb der bestehenden Bauzone erreicht. Mit den geplanten Mehrfamilienhäusern kann die Dichte ohne Einbusse von Wohnqualität erreicht werden.

Leitsatz 8: Der öffentliche und der individuelle Verkehr werden, bei gleichzeitiger Senkung der Belastung, in ihrer Effizienz gesteigert.

- Durch die Bebauung einer bahnhofnahen Fläche werden starke Anreize zur Nutzung des ÖV gesetzt. Die Fusswegverbindungen von und zum Areal sind attraktiv und unterstützen den Verzicht auf das Auto.

Leitsatz 11: Grünräume und Gewässerräume erhalten.

- Durch die Ausscheidung eines Gewässerraumes wird dieser nachhaltig geschützt und offen gehalten mit klar definierten Grenzen. Der bewusst gestaltete Freiraum innerhalb der Siedlung und die Aufwertung des Rosenhofwaldes mit dem Kerenzer Bränneli schaffen eine hohe Umgebungsqualität.

9. Sammelstellen für Separatsammlungen

Nach dem Sammelstellenkonzept für die Gemeinde Glarus Nord ist vorgesehen, die Wertstoffe Glas und Büchsen dezentral in Quartiersammelstellen zu sammeln. Gestützt auf Art. 23g RBG hat sich das Überbauungsplangebiet "Rüteli + Inseli" dannzumal anteilmässig an den Kosten zu beteiligen.

Die private Kehrichtsammlung beim Übergang zum Inseli ist in Absprache mit der Gemeinde als Unterfluranlage zu planen. Sofern in zumutbarer Distanz eine öffentliche Unterflur-Anlage realisiert werden kann, sind entsprechende Beiträge zu leisten.

10. Beratung der Vorlage im Parlament (vom 20. März 2014)

10.1 Kommission

Die Bau-, Raumplanungs- und Verkehrskommission (BRVK) unter dem Präsidium von Ann-Kristin Peterson, Niederurnen, befasste sich an der Sitzung vom 6. Februar 2014 mit der Vorlage. Eintreten war unbestritten.

In der Detailberatung wurden keine Änderungsanträge gestellt. Die Kommission stimmte allen Anträgen des Gemeinderates zu.

10.2 Plenum

Im Parlament war Eintreten auf die Vorlage ebenfalls unbestritten.

Die Detailberatung verlief diskussionslos und das Parlament stimmte der Vorlage gemäss den Anträgen der BRVK und des Gemeinderates zuhanden der Gemeindeversammlung unverändert zu.

11. Spezielles

Gemeinderat und Gemeindeparlament haben an ihren Sitzungen vom 22. Januar 2014 bzw. 20. März 2014 beschlossen, den Überbauungsplan „Rüteli + Inseli“ in positivem Sinne zur Genehmigung an die Gemeindeversammlung zu überweisen.

12. Während der Auflagefrist eingereichte Anträge

Gemäss Art. 52 GG und Art. 18 GO sind Abänderungsanträge bei Überbauungsplanungen (Sondernutzungsplanungen) spätestens 30 Tage vor der Gemeindeversammlung beim Gemeinderat einzureichen. Die Auflagefrist dauerte vom 10. April 2014 bis 20. Mai 2014. Sämtliche Planunterlagen lagen während den Schalteröffnungszeiten in Näfels auf und waren auf der Homepage der Gemeinde ebenfalls veröffentlicht.

Während der Auflagefrist sind zu diesem Überbauungsplan keine Abänderungsanträge eingereicht worden.

13. Anträge

Das Gemeindeparlament beantragt:

1. Dem Wiedererwägungsantrag der Planergemeinschaft Rutishauser Entwicklungen AG, Mollis, und Immarbonova AG, Fridolin Beglinger, betreffend Erlass des Überbauungsplanes „Rüteli+Inseli“, eingegangen am 07. November 2014, sei zu entsprechen und damit der Überbauungsplan „Rüteli + Inseli“, Mollis, zu behandeln.

Sofern dem Wiedererwägungsantrag (gemäss Ziffer 1) entsprochen wird, beantragt das Gemeindeparlament gemäss Beschluss vom 20. März 2014:

1. Der Überbauungsplan "Rüteli + Inseli", Mollis, bestehend aus den Sonderbauvorschriften (SBV) und dem Überbauungsplan 1:200/500, beide vom 26. März 2014, sei gestützt auf Art. 27 Abs. 2 RBG zu erlassen.
2. Der Planungsbericht mit dem Richtprojekt und der Umgebungsplan, beide vom 26. März 2014, seien zur Kenntnis zu nehmen.
3. Gestützt auf Art. 23 Abs. 3 lit. g RBG hat sich das Überbauungsplangebiet „Rüteli + Inseli“, Mollis, dannzumal anteilmässig an den Kosten einer Quartiersammelstelle für Wertstoffe und evtl. Kehricht zu beteiligen.
4. Es sei zur Kenntnis zu nehmen, dass der Gemeinderat über die hängigen Einsprachen am 15. April 2015 formell entschieden hat. Anfechtungsobjekt bildet jedoch erst der Entscheid der Gemeindeversammlung, der mit entsprechender Rechtsmittelbelehrung den Parteien dannzumal schriftlich eröffnet werden wird.
5. Der Gemeinderat sei mit dem Vollzug zu beauftragen.

Beilagen:

1. Wiedererwägungsantrag vom 05. November 2014;
2. Sonderbauvorschriften vom 26. März 2014;
3. Überbauungsplan 1 : 200 / 500 vom 26. März 2014

Die erwähnten sowie zusätzliche Unterlagen zu diesem Traktandum können Sie jederzeit auf unserer Internetseite www.glarus-nord.ch herunterladen oder auf Anfrage bei der Gemeindegkanzlei (Tel. 058 611 70 11 oder E-Mail kanzlei@glarus-nord.ch) bestellen. Wir senden Ihnen die Dokumente gerne zu.



BAUGESELLSCHAFT RÜTELI & INSELI

PLANERGEMEINSCHAFT

EINGANG

- 7. NOV. 2014

EINSCHREIBEN

Gemeinde Glarus Nord
Postfach 268
8867 Niederurnen

Kampfer
10.11.14
L>H10

Mollis, 05. November 2014

RUTISHAUSER
ENTWICKLUNGEN AG
NETSTALERSTRASSE 50
8753 MOLLIS
T +41 (0)55 640 90 00
F +41 (0)55 640 82 92
ENTWICKLUNGEN@RUTISHAUSER.GL
WWW.RUTISHAUSER.GL

IMMARBONOVA AG
FRIDOLIN BEGLINGER
LANDSCHAFTSARCHITEKT
BSLA SWB
OBERRÜTELISTRASSE 19
8753 MOLLIS
T +41 (0)55 612 22 00
F +41 (0)55 612 45 36
INFO@IMMARBONOVAAG.CH
WWW.IMMARBONOVAAG.CH

ÜBERBAUUNG RÜTELI & INSELI, MOLLIS

WIEDERERWÄGUNGSANTRAG

Sehr geehrte Damen und Herren

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 20.06.2014 haben die Stimmberechtigten den Überbauungsplan von der Behandlung zurückgewiesen, bis Richt- und Zonenplan genehmigt seien, d.h. bezüglich letzterem auf unbestimmte Zeit. Für dieses Gebaren fehlt die Rechtsgrundlage.

Wir haben uns daher entschlossen, diesen Wiedererwägungsantrag einzureichen, um den Überbauungsplan einstweilen einem Rechtsverfahren zu entziehen.

1. Ausgangslage

Anlässlich der erwähnten Gemeindeversammlung vom 20.06.2014 standen 4 Überbauungspläne zur Debatte, deren 3 wurden zurückgewiesen, einer davon gutgeheissen. (Es war der Tag des Fussball-WM-Spiels der schweizerischen Nationalmannschaft vermutlich dafür verantwortlich, dass nur etwas mehr als 300 Personen anwesend waren, anstelle der ansonst üblichen ca. 900 Stimmberechtigten.) Das Eintreten erfolgte stillschweigend. In der Detailberatung Rüteli & Inseli verlangten Priska Rast-Landolt und Hans-Jörg Stucki Rückweisung, die von der GV mit 193 gegen 129 Stimmen beschlossen wird. Da die Abstimmung unter dem Einfluss unwahrer, entstellender Angaben zur Baureife seitens der Votantin erfolgte, unterbreiten wir hiermit nachstehendes Begehren:

2. Wiedererwägungsantrag

Es sei das Geschäft erneut der kommenden Gemeindeversammlung zu unterbreiten um den Überbauungsplan "Rüteli & Inseli" Mollis zu genehmigen.

Die Begründung findet sich in der willkürlichen Verweigerung des Rechts auf Behandlung eines Überbauungsplanes mit allgemeinen und zudem den Sachverhalt entstellenden Argumenten. Dies umso mehr, als keine gültigen Vorbehalte gegen das Projekt erfolgten und folgerichtig auch keine Abänderungsanträge an der Gemeindeversammlung gestellt wurden.

3. Juristische Beurteilung

- 3.1 Es steht gemäss Art. 37 Gemeindegesetz jedem Landeigentümer das Recht zu, dass ein eingereichter Überbauungsplan behandelt und bewilligt oder begründet abgelehnt wird. Eine Rückweisung mit diffusen Argumenten genereller Verweigerung ist nicht vorgesehen.
- 3.2 Es bestehen Zweifel zum Vorgehen, ein objektbezogenes Einzelprojekt mit einer generellen Verfügung durch die Gemeindeversammlung auf unbestimmte Zeit zu vertagen, mit der Begründung, es handle sich um einen Ordnungsantrag. Die Einheit der Materie gemäss Art. 27 Gemeindegesetz ist hier nicht gewahrt.
- 3.3 Aufgrund dieses ausgeführten und des generellen Unbehagens, wonach die Gemeindeversammlung zuständig sein sollte, über Überbauungspläne überhaupt zu befinden, fand am 26.08.2014 ein Expertengespräch unter Juristen im Beisein des Gemeindepräsidenten und der Verwaltung statt. Es gipfelte darin, dass der Regierungsrat aufzufordern sei, dem Verwaltungsgericht den Antrag zur juristischen Abklärung zu erteilen. Das Verwaltungsgericht möge von seiner Weisungsbefugnis (?) im Sinne der Rechtsstaatlichkeit Gebrauch machen.
- 3.4 Der Entscheid der GV war sodann inkonsequent und daher sachlich nicht zu begründen, indem der Überbauungsplan "Feldli" Mollis bewilligt, jener von "Rüteli & Inseli" Mollis jedoch ohne gültige Argumente und ohne Abänderungsanträge abgelehnt wurde.
- 3.5 An Argumenten gegen das Recht auf Rückweisung stehen vorläufig die folgenden:
 1. Rückweisungen auf unbestimmte Zeit, etwa bis ein neuer Zonenplan für GL Nord vorliege, entbehren der Rechtmässigkeit und verstossen gegen Art. 37 Abs. 3 Gemeindegesetz und Art. 29 Abs. 1 der Schweizerischen Bundesverfassung.
 2. Das Verfahrensinstrument der Planungszone als einzigem, mit dem eine Behandlung eines Überbauungsplanes und Baugesuches zu verhindern sei, kann unbegründet keine Anwendung finden und wurde daher auch nicht benutzt. Im Gegenteil: Sämtliche zuständigen Behörden und Institutionen befanden positiv über das Projekt.
 3. Das kantonale Gemeindegesetz, als unkorrigiertes Relikt aus der Zeit vor der Strukturreform, habe sich dem nationalen Raumplanungsgesetz unterzuordnen. Seine Anwendung und Befolgung gelte nicht nur für Private, sondern auch für die öffentliche Hand.
 4. Es wäre falsch, das Instrument des Überbauungsplanes auszuhebeln, indem eine zeitlich massive Verzögerung erzwungen werde und der Landbesitzer / Investor dadurch ausweichen müsste auf die Überbauung in Regelbauweise mit massiven qualitativen Einbussen und geringerer Nutzung. Gerade dieser

Umstand würde dem Grundsatz des haushälterischen Umgangs mit dem Boden widersprechen. 2-3 Geschosse sind jetzt schon deutlich weniger als genug. (Bemessen am Umfeld Sonnmatt und Rosenhof wären 4 Geschosse angemessen.)

5. Mit der Rückweisung würde die gesetzliche politische, gestalterische, technische, in allen Teilen korrekte Beurteilung sämtlicher Behörden und Institutionen in unzumutbarer Weise infrage gestellt, eigentlich als obsolet erklärt. Schon allein darum könne das Diktat nicht akzeptiert bleiben; ihm sei zu widersprechen.
6. Entgegen der Darstellung der Votantin ist das Gebiet seit 1966 im Zonenplan als Bauland festgelegt. Es ist hinlänglich erschlossen durch die neu gebaute Rosenhofstrasse (Perimeterverfahren 2005). Das Überbauungsrecht ist demzufolge garantiert, denn Nutzungsplan und Bauordnung der ehemaligen Gemeinde Mollis behalten Gültigkeit, bis zum Erlass eines neuen Zonenplanes, mit einer neuen Bauordnung für Glarus Nord, die dann für alle 8 Dörfer gelte.
7. Anlässlich der GV vom 02.10.2014 wurde das Gebiet "Rüteli & Inseli" vorbehaltlos, ohne Einschränkungen als Baugebiet im GRIP bestätigt, umso mehr als darüber bereits ein Überbauungsplan vorliegt.
8. Es sind bis anhin keine erheblichen Vollzugshandlungen erfolgt und die Körperschaft müsste bei Annahme des Antrages Treu und Glauben gegenüber Dritten nicht verletzen. Ebenso kann der Beschluss nach dem Recht des Kantons oder des Bundes oder nach der Natur der Sache zurückgenommen werden. Entsprechend ist der Antrag auf Wiedererwägung gemäss Art. 36 Gemeindegesetz zulässig.

4. Landerwerb und Erschliessung

Am 20.06.2012 erwarb Immarbonova AG die Grundstücke Parz. Nrn. 48, 2405 und 2407 (8755 m²) von der Erbgemeinschaft Gabriel. Am 17.10.2012 kam die Parzelle Nr. 51 käuflich hinzu, die als Erholungswald mit Bauverbot definiert ist, jedoch Begegnung, Unterhaltung, Spiel etc. erlaubt. Die Gesamtfläche beträgt somit 12'096 m².

Mit dem Kaufpreis wurde auch der Perimeterbeitrag an die neue Rosenhofstrasse abgegolten, welche die Erschliessung sicherstellt und das Recht auf Bauen garantiert. Seither fällt die entsprechende Zinslast an, die durch den GV-Entscheid sich noch erhöht.

5. Projektidee und Überbauungsplan

Für die Überbauung waren die Lage und die Bedeutung des Ortes massgebend. Es wurde durch die Planergemeinschaft Rutishauser AG + Immarbonova AG, ein Projekt erschaffen, das dem Umfeld mehr als Rechnung trägt, indem die Natur nicht verdrängt oder minimiert, sondern einbezogen und gar ausgeweitet wird. So erfahren die 3 Süd-Nord verlaufenden Bäche als Lebensräume Aufweitungen und fachgerechte Sohlen- und Ufergestaltungen.

Einheimische Pflanzenarten, teils beinahe ausgestorbene, beleben den Standort und werten das Areal naturnah oekologisch auf. Es dürfte im Kanton kaum ein Projekt geben, das diese berechtigten Anforderungen im vorgelegten Umfang erfüllen würde. Der Wald wird nach den Grundsätzen der Forstpflge bewirtschaftet, mit neuen Baumarten und Waldrandgehölzen ergänzt, wobei auch seltene Arten Eingang finden.

Die Bauten werden im Minergie-Standard ausgeführt, die Flachdächer extensiv begrünt. Im Rüteli können sie mit 3 Geschossen leider die Höhen gegenüber den Grosshäusern im Rosenhof nicht erlangen und im Inseli gegenüber den 4-5 geschossigen der Sonnmatt, mit nur 2-3 Geschossen erst recht nicht. Beim Inseli nimmt die Überbauung am Nordrand Rücksicht auf die hinterliegenden Einfamilienhäuser, indem sie deren Höhe nicht überragen.

6. Verkehr

Die Rosenhofstrasse erschliesst das Areal für den motorisierten Verkehr. Die etwas unübersichtliche Ausfahrt in die Kanalstrasse ist Gegenstand aktueller Überprüfung, sobald die Strasse in Gemeindebesitz gelangt ist.

Parallel dazu führt der Niederwilweg zur Überbauung von der Kanal-, Oberrütelistrasse und auch vom Dorf her, sowohl für Fussgänger als auch für Velos.

Durch das Areal bleibt der bestehende Weg erhalten, der in die Bahnhofstrasse mündet und über das Unterkilchen in die Vorderdorfstrasse führt.

Auf 100 m Distanz befindet sich die Bushaltestelle und der Weg zum Bahnhof beträgt wenige Gehminuten.

7. Akzeptanz

Im Bulletintext zur GV vom 20.06.2014 würdigt der Gemeinderat die Überbauung mit der Auszeichnung "hohe Projektqualität, "Gutes Konzept" sodann, "grosszügig und gut besonnen". Aber auch die "grosszügige und zweckmässige Anordnung der Kinderspielplätze" überzeugt und auch die "hohe Umgebungsqualität" und unter "Fazit" wird wörtlich ausgeführt:

"Mit der Überbauung "Rüteli & Inseli" werden die Anforderungen der Bauordnung Mollis Art. 8 ff sowie des RPG Art 23 erfüllt. Die geplante Bebauung ist zweckmässig und entspricht vollumfänglich den Vorgaben. Das Ergebnis der Planung ist ganz klar besser als eine übliche Bebauung in Regelbauweise, die erhöhte Ausnützungsziffer sowie die Erhöhung der Geschosszahl sind gerechtfertigt."

Die Bau-, Raumplanungs- und Verkehrskommission BRVK stimmte allen Anträgen des Gemeinderates zu.

Die Detailberatung im Parlament blieb ohne Einwände; der Überbauungsplan erhielt einhellige Zustimmung.

8. Einsprachen

Demgegenüber erscheinen die im Rahmen des Verfahrens innert Frist vor der GV erfolgten 5 Einsprachen wenig sachlich, wenn die Anzahl Geschosse kritisiert werden, von Überschreitung der Ausnützungsziffer, vom fehlenden Gewässerabstand, der

Verkehrsproblematik, Besucherparkplätzen und Hochwassergefährdung sowie von fehlender Gewährleistung der Fuss- und Fahrwegrechte die Rede ist.

Der Gemeinderat behandelt die Einsprachen erst nach der Genehmigung des Überbauungsplanes, was gewöhnungsbedürftig erscheint. In der Stellungnahme im Bulletin widerlegt er aber alle Inhalte der Einsprachen.

9. Würdigung der Rückweisung

Hans-Jörg Stucki stellte einen unzulässigen Antrag, indem er anstelle der konkreten Behandlung von 4 Überbauungsplänen, eine generelle Rückweisung auf unbestimmte Zeit nach Genehmigung des Zonenplanes verlangte. Dieser Bereich in seiner sehr weitreichenden Dimension war nicht traktandiert und stand deshalb nicht zur Diskussion. Der Antrag hätte allenfalls entgegengenommen und an einer kommenden GV traktandiert werden können, nach umfassenden juristischen Abklärungen bezüglich Rechtmässigkeit. Die Gemeindeversammlung entschied hierauf inkonsequent, indem sie einem von 4 Überbauungsplänen zustimmte, "Rüteli & Inseli" indessen nicht, obwohl an der Versammlung keine Abänderungsanträge zum Projekt gestellt wurden.

Priska Rast-Landolt verstieg sich gar zur Behauptung der fehlenden Erschliessung, obwohl sie für ihren Neubau ebenfalls dieselbe, nämlich die Rosenhofstrasse zu ihrem Wohnhaus benutzt und nur deshalb überhaupt bauen konnte. Noch grotesker erscheint ihre Behauptung, wonach das Gebiet "Rüteli & Inseli" weder im Richt- noch im Zonenplan als Baugebiet enthalten sei. Ihre Behauptung kann als bewusste Irreführung der GV verstanden werden oder als Unvermögen zu begreifen, dass Nutzungsplan und Bauordnung der ehemaligen Gemeinde Mollis Gültigkeit haben, bis GL Nord über neue Planungsinstrumente, für alle 8 Dörfer einheitlich, verfügt.

Diese Entstellung der Tatsachen zeichnet sich durch kein schutzwürdiges Interesse aus, indem nicht nur schwerwiegende Unwahrheiten transportiert werden, sondern alle behördlichen kantonalen und kommunalen Instanzen der Unfähigkeit zur Prüfung und zu Entscheiden des Überbauungsplanes bezichtigt. Auch dieser Unterstellung will der Wiedererwägungsantrag begegnen.

10. Anträge

- 10.1. Es sei der Wiedererwägungsantrag als zulässig zu erklären, weil der Entscheid zur Rückweisung des Überbauungsplanes aufgrund schwerwiegend falscher Angaben zustande kam. Es sei der Rückweisungsbeschluss der Gemeindeversammlung vom 20. Juni 2014 betreffend des Überbauungsplanes "Rüteli & Inseli" in Wiedererwägung zu ziehen und der Überbauungsplan "Rüteli & Inseli" anlässlich der nächsten Gemeindeversammlung zur Genehmigung vorzulegen.
- 10.2. Es seien die Behauptungen fehlender Erschliessung, der Ermangelung von Richt- und Zonenplan behördlich zu widerlegen und die Gemeindeversammlung entsprechend zu informieren.
- 10.3 Gemeinderat und allenfalls das Parlament mögen an ihren Begründungen und Entscheidungen, die zur Empfehlung der Bewilligung und zur Gutheissung des Überbauungsplanes führten, festhalten.

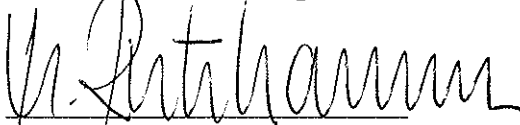
- 10.4. Die zuständigen Behörden mögen das Ansinnen des Antragsstellers zurückweisen, den Überbauungsplan erst nach neuer Zonenordnung zu behandeln, da hierfür jegliche Rechtsgrundlage fehlt und der Entscheid als willkürlich einzustufen ist.
- 10.5. Es sei zu anerkennen, dass der Überbauungsplan sämtlichen Gesetzen und Verordnungen gerecht werde auf der Basis der gültigen Bauordnung und des Nutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Mollis und dass keine Planungszone verfügt sei, die eine Verzögerung oder gar Rückweisung auf unbestimmte Zeit rechtfertigen würde.
- 10.6. In diesem befürwortenden Sinne möge der GR den Wiedererwägungsantrag der kommenden GV unterbreiten und zur Abstimmung bringen.

Mit bestem Dank für die Kooperation im Dienste der Rechtsstaatlichkeit und der Rechtssicherheit, im Sinne der Nachachtung gültiger Gesetze und Vorschriften und auch im Sinne der gewährleisteten Eigentumsgarantie.

Freundliche Grüsse

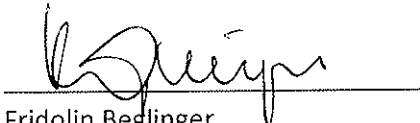
PLANERGEMEINSCHAFT RÜTELI & INSELI

Rutishauser Entwicklungen AG



Mark Rutishauser
Architekt

Immarbonova AG



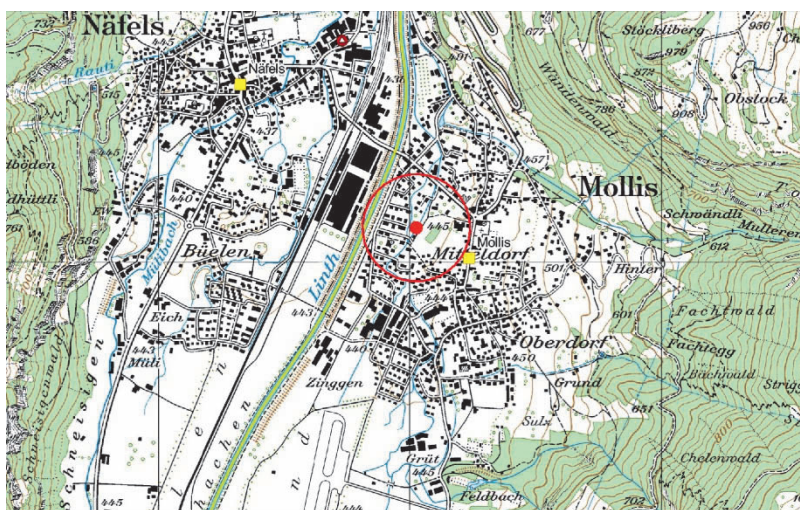
Fridolin Beglinger
Landschaftsarchitekt BSLA SWB



Überbauungsplan "Gartensiedlungen Rüteli + Inseli", Mollis

SONDERBAUVORSCHRIFTEN vom 26.03.2014

Für die Grundstücke Grundbuch Mollis Parzellen Nummern 48, 51, 2405, 2406



Öffentliche Auflage vom: 29.08.2013 bis: 30.09.2013

Beschluss Gemeinde am:

Im Namen des Gemeinderates:

.....
Der Gemeindepräsident Die Gemeindeschreiberin

Genehmigt durch das Departement
Bau und Umwelt am:

.....
Der Departementsvorsteher

Planergemeinschaft: Immarbonova AG, Oberrütelistrasse 19, 8753 Mollis
Rutishauser Architektur AG, Netstalerstrasse 50, 8753 Mollis

INHALTSVERZEICHNIS

- Art. 1** Geltungsbereich und Bestandteile
- Art. 2** Zweck und Ziele
- Art. 3** Baubereiche
 - 3.1 Baubereich für Hauptbauten
 - 3.2 Baubereich für Garagen
 - 3.3 Baubereich für Tiefgaragen
 - 3.4 Baubereich für Parkieranlagen
 - 3.5 Baubereich für gemeinschaftliche Einrichtungen
- Art. 4** Art und Mass der Nutzung
- Art. 5** Architektonische Gestaltung
- Art. 6** Energie-Standard
- Art. 7** Gewässer und Gewässerraum
- Art. 8** Umgebungsgestaltung und Erschliessung
 - 8.1 Umgebungsbereich
 - 8.2 Bereich Spiel- und Erholungswald
- Art. 9** Verkehrserschliessung
- Art. 10** Parkierung
- Art. 11** Kehrrechtsammelstelle
- Art. 12** Naturgefahren
- Art. 13** Etappierung
- Art. 14** Inkraftsetzung

Art. 1 Geltungsbereich und Bestandteile

Die Sondernutzungsplanung Gartensiedlungen „Rüteli + Inseli“ besteht aus folgenden verbindlichen Bestandteilen:

- Überbauungsplan M1:200, Plan Nr. 11.140/90 vom 26.03.2014
- Sonderbauvorschriften vom 26.03.2014

Die folgenden Überbauungsplanunterlagen haben hinweisenden Charakter:

- Planungsbericht mit Richtprojekt, dat. 26.03.2014
- Katasterplan M1:1000
- Umgebungsplan M1:200, Plan Nr. 11.140/91 vom 26.03.2014
- Modell M1:500
- Grundbuchauszüge

Die Sonderbauvorschriften gelten für den im Überbauungsplan bezeichneten Überbauungsplanperimeter. Der Perimeter umfasst die Parzellen Nr. 48, 51, 2405 und 2406 mit einer Fläche von insgesamt 12'096m².

Soweit der Überbauungsplan und die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bauordnung und der Zonenplan vom Dorf Mollis sowie das Raumentwicklungs- und Baugesetz des Kantons Glarus.

Art. 2 Zweck und Ziele

Der Überbauungsplan berechtigt eine erhöhte Ausnützung und eine Erhöhung der Anzahl Vollgeschosse und bezweckt eine ausgewogene Lösung zwischen einer haushälterischen Nutzung des Bodens und Sicherstellung eines qualitativ hochstehenden Wohnangebotes bei einer architektonisch und städtebaulich guten Gestaltung.

Die Planungsgemeinschaft hat folgende Planungsziele definiert:

- Respektvoller Umgang mit der Identität des Ortes, den tangierenden bestehenden Bauten, den Freiräumen und den Bächen.
- Die Bauten und Anlagen sowie deren Aussenräume sind so zu gestalten, dass sie hinsichtlich Bauvolumen, Massstäblichkeit, Proportionen sowie Materialisierung und Farbgebung eine überdurchschnittliche Qualität aufweisen und eine hervorragende Gesamtwirkung über das ganze Areal erzielen.
- Hohe Architekturqualität.
- Das Erreichen einer erhöhten Ausnützung.
- Hervorragende Freiraumqualität mit attraktiven Wegen, Plätzen, Spielplätzen und Bachuferzonen.
- Nutzung des Rosenhofwaldes (Parz. 51) für Erholung, Wohlfahrt und Spiel.
- Gute Wohnqualität mit verschiedenen Grundrisstypen und Wohnungsgrössen mit grossen Aussenräumen (Sitzplätze, Terrassen).
- Alle Haupt- und Nebenbauten sollen in begrüntem Flachdächern ausgeführt werden.

Art. 3 Baubereiche

Die Baubereiche für Hauptbauten (A bis G) sind auf dem Überbauungsplan mit Landeskoordinaten begrenzt. Diese Koordinaten sind verbindlich.

Der Überbauungsplan unterscheidet folgende Baubereiche:

3.1 Baubereich für Hauptbauten (Baubereiche A bis G)

Baubereich A	3 Vollgeschosse (kein Giebelzimmer resp. kein Attikageschoss gestattet)
Baubereich B	3 Vollgeschosse (kein Giebelzimmer resp. kein Attikageschoss gestattet)
Baubereich C	2 Vollgeschosse (kein Giebelzimmer resp. kein Attikageschoss gestattet)
Baubereich D	3 Vollgeschosse (kein Giebelzimmer resp. kein Attikageschoss gestattet)
Baubereich E	2 Vollgeschosse (kein Giebelzimmer resp. kein Attikageschoss gestattet)
Baubereich F	2 Vollgeschosse (kein Giebelzimmer resp. kein Attikageschoss gestattet)
Baubereich G	2 Vollgeschosse (kein Giebelzimmer resp. kein Attikageschoss gestattet)

Beim Baubereich G ist ostseitig ein Näherbaurecht von 2.00m für Hauptbauten definiert, für die Baubereiche E bis G ein Grenzbaurecht auf der Nordseite. Diese Dienstbarkeiten sind im Grundbuch eingetragen.

In den Baubereichen A bis G sind auch An- und Nebenbauten gemäss Regelbauweise der Bauordnung Mollis gestattet.

3.2 Baubereich für Garagen

Baubereich für oberirdische Garagen und Nebenbauten gemäss Regelbauweise Bauordnung Mollis.

3.3 Baubereich für Tiefgaragen

Im Baubereich für Tiefgaragen gelten die Unterniveaugaragen unabhängig des gewachsenen Terrains als unterirdische Bauten. Die Flachdächer dieser Bauten sind zu begrünen.

3.4 Baubereich für Parkieranlagen

Im Baubereich für Parkieranlagen sind Parkplätze für Motorfahrzeuge, Mofas und Velos gestattet.

3.5 Baubereich für gemeinschaftliche Einrichtungen

Vorschriften gemäss Regelbauweise für An- und Nebenbauten Bauordnung Mollis.

In diesem Baubereich ist zwingend eine gemeinschaftliche Einrichtung für die Bewohner der Überbauung zu erstellen.

Art. 4 Art und Mass der Nutzung

Die Ausnützungsziffer für den im Überbauungsplan definierten Überbauungsplanperimeter wird wie folgt festgelegt:

Wohnzone WkB AZ = 0.5

Wohnzone WhB AZ = 0.6

Nutzungsumlagerungen zwischen den einzelnen Parzellen und Baubereichen sind gestattet, jedoch nicht zonenübergreifend.

Es sind in den Baubereichen A bis D vier Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen und/oder Mietwohnungen zu erstellen, in den Baubereichen E bis G je ein Einfamilienhaus. Nicht störende gewerbliche Nutzungen im Dienstleistungsbereich sind in allen Baubereichen gestatten.

Pro Baubereich werden folgende minimalen Nutzungen definiert:

Baubereich	min. Nutzung
Baubereich A	600 m ² BGF
Baubereich B	600 m ² BGF
Baubereich C	300 m ² BGF
Baubereich D	400 m ² BGF
Baubereich E	150 m ² BGF
Baubereich F	150 m ² BGF
Baubereich G	150 m ² BGF

Die maximale Nutzung für die Baubereiche A bis G beträgt Total BGF 5'123 m².

Pro Baubereiche werden folgende maximalen Nutzungen definiert:

Baubereiche	max. Nutzung
Baubereich A und B	2'700 m ² BGF
Baubereich C und D	2'100 m ² BGF
Baubereich E, F und G	600 m ² BGF

Auf Grund des eher hohen Grundwasserspiegels werden für die Baubereiche folgende minimalen Kotierungen für die Erdgeschossfussböden und für die max. Gebäudehöhen (max. OK. Dachrand) festgelegt:

Baubereich	min. OK. FB. EG	max. OK. DG (Mantellinie)
Baubereich A	439.60 M.ü.M.	449.00 M.ü.M.
Baubereich B	439.60 M.ü.M.	449.00 M.ü.M.
Baubereich C	439.60 M.ü.M.	445.40 M.ü.M.
Baubereich D	439.60 M.ü.M.	449.00 M.ü.M.
Baubereich E	439.60 M.ü.M.	445.40 M.ü.M.
Baubereich F	439.60 M.ü.M.	445.40 M.ü.M.
Baubereich G	439.60 M.ü.M.	445.40 M.ü.M.

Art. 5 Architektonische Gestaltung

Die Bauten und Anlagen sowie deren Aussenräume sind so zu gestalten, dass sie hinsichtlich Bauvolumen, Massstäblichkeit, Proportionen sowie Materialisierung und Farbgebung eine überdurchschnittliche Qualität aufweisen und eine hervorragende Gesamtwirkung über das ganze Areal erzielen. Diese Projektqualität ist im Rahmen des Bauprojektes und der Baubewilligung sicherzustellen, begleitend ist das Richtprojekt im Planungsbericht vom 26.03.2014.

Für alle Haupt- und Nebenbauten sind nur begrünte Flachdächer ohne Attikageschoss resp. Giebelzimmer zulässig.

Die Nutzung der Dächer zu Wohn- und Aufenthaltszwecken ist nicht gestattet. Ausgenommen von dieser Nutzungsregelung sind die Dächer der Tiefgaragen.

Art. 6 Energie-Standard

Bei den Neubauten A bis G sind die Gebäudehüllen in Minergie-Bauweise oder in gleichwertigem Standard auszuführen.

Art. 7 Gewässer und Gewässerraum

Im Gewässerraum von mindestens 5m gemäss Überbauungsplan werden die ökologische Funktion und der Hochwasserschutz gewährleistet. Im Gewässerraum sind nur standortgebundene und im öffentlichen Interesse liegende Anlagen (Wege und Strassen) erlaubt.

Die im Überbauungsplan gekennzeichneten Fusswege, Strassen und Brücken sind im Gewässerraum zulässig. Sie dienen der öffentlichen Nutzung.

Im Gewässerraum sind keine neuen gemauerten oder künstlich stabilisierten Steilufer zulässig. Eine natürliche Böschungsgestaltung ohne Wuhungen ist im Gewässerraum zwingend (im Schnitt ca. 65% Böschungsneigung).

Im Uferbereich sind partiell Zäune im Interesse der Sicherheit möglich. Diese sind mindestens 2.00m ab Uferlinie zu stellen.

Art. 8 Umgebungsgestaltung und Erschliessung

Wegleitend für die Gestaltung des Umgebungsbereichs sowie des Spiel- und Erholungswaldes ist das Richtprojekt Umgebungsplan M1:200, Plan Nr. 11.140/91, vom 26.03.2014. Dieser Umgebungsplan mit dem Spiel- und Erholungswald (Parz. 51) und Beschrieb mit Pflanzliste hat hinweisenden Charakter.

Die definitive Gestaltung richtet sich nach dem detaillierten Umgebungsplan, welcher im Zuge des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens einzureichen ist.

Die Erschliessung durch Werkleitungen ist im Rahmen des Perimeterplanes des Ingenieurbüros Raymann aus Glarus vom 12.07.2005 geplant und sichergestellt.

8.1 Umgebungsbereich

Der Umgebungsbereich soll eine hervorragende Freiraumqualität mit attraktiven Wegen, Plätzen, Spielplätzen und Bachuferzonen bieten.

8.2 Bereich Spiel- und Erholungswald

Der Bereich Spiel- und Erholungswald dient zur Erholung, Wohlfahrt und Spiel. Es sind keine Bauten aber Spielgeräte erlaubt.

Art. 9 Verkehrserschliessung

Die Verkehrserschliessung ist funktional in vier verschiedene Nutzungen unterteilt:

Nutzung	min. Breite	Belag
Öffentliche Erschliessungsstrasse	3.50 m	Asphalt
Öffentliche Fuss- und Velowegverbindungen	2.50 m	Asphalt oder Kiesbelag
Private Erschliessungswege für Bewohner	1.50 m	Hartbelag oder Kiesbelag
Bereich für Vorplätze	-	Hartbelag oder Kiesbelag

Die Dienstbarkeiten für die öffentlichen Nutzungen sind im Grundbuch eingetragen.

Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen sind an den bezeichneten Standorten gemäss Überbauungsplan auszuführen.

Minimale konstruktiv bedingte Abweichungen der Verkehrserschliessung sind möglich.

Art. 10 Parkierung

Die Parkierung wird nach VSS-Norm SN 640 281 sichergestellt. Sämtliche Bewohnerparkplätze sind unterirdisch in Tiefgaragen zu erstellen. Nur die Besucherparkplätze können im definierten Bereich für Parkieranlagen oberirdisch erstellt werden. Die Veloparkierung ist nach VSS-Norm SN 640 065 ober- sowie unterirdisch sicherzustellen.

Mit dem Verkauf der Wohnungen in den Baubereichen A – D ist die Verpflichtung zur Übernahme eines unterirdischen Garagenplatzes pro Wohnung im Rahmen der Kaufverträge sicherzustellen.

Art. 11 Kehrachtsammelstelle

Für die Kehrachtsentsorgung ist eine zentrale Unterflur-Sammelstelle zu erstellen. Gestützt auf Art. 23g RBG hat sich die Gartensiedlung „Rüteli+Inseli“ dannzumal anteilmässig an den Kosten einer Quartiersammelstelle für Wertstoffe und evtl. Kehracht zu beteiligen.

Art. 12 Naturgefahren

Das Überbauungsplangebiet liegt gemäss Gefahrenkarte im Bereich der geringen Gefährdung durch Hochwasser. Die Erdgeschosshöhen aller Bauten liegen mit 439.60 M.ü.M. auf empfohlener Höhe nach Fachstelle für Naturgefahren. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind allfällig weitere Massnahmen zur Gefahrenabwehr vorzusehen.

Art. 13 Etappierung

Der Überbauungsplan kann in verschiedenen Etappierungsmöglichkeiten ausgeführt werden (Baubereich A+B oder C+D sowie E-G).

Mit der Bauetappe A + B sind alle Infrastrukturanlagen zu erstellen. Also auch alle Spiel- und Ruheflächen inklusive dem Rosenhofwald sowie die "Neue Rosenhofstrasse" bis und mit Anschluss an den Weg Unterkilchen.

Sollte mit der Etappe C+D begonnen werden, ist die Strasse bis zum Wendeplatz, inkl. der notwendigen Besucherparkplätze sowie die Spiel- und Ruheflächen auf dem Inseli zu erstellen.

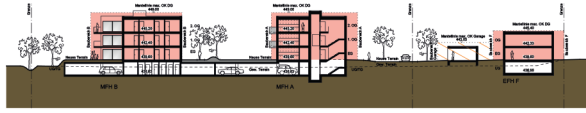
Sollte mit der Bauetappe E - G begonnen werden, kann auf die allgemeinen Spiel- und Ruheflächen inkl. Gestaltung Rosenhofwald sowie die Brücke über den Kanal verzichtet werden.

In der ersten Bauetappe ist ebenfalls der Entsorgungsplatz auszuführen.

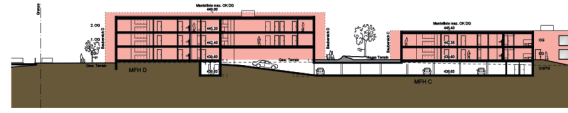
Art. 14 Inkraftsetzung

Der Überbauungsplan tritt mit der Genehmigung durch die Gemeinde Glarus Nord sowie durch das Departement Bau und Umwelt in Kraft.

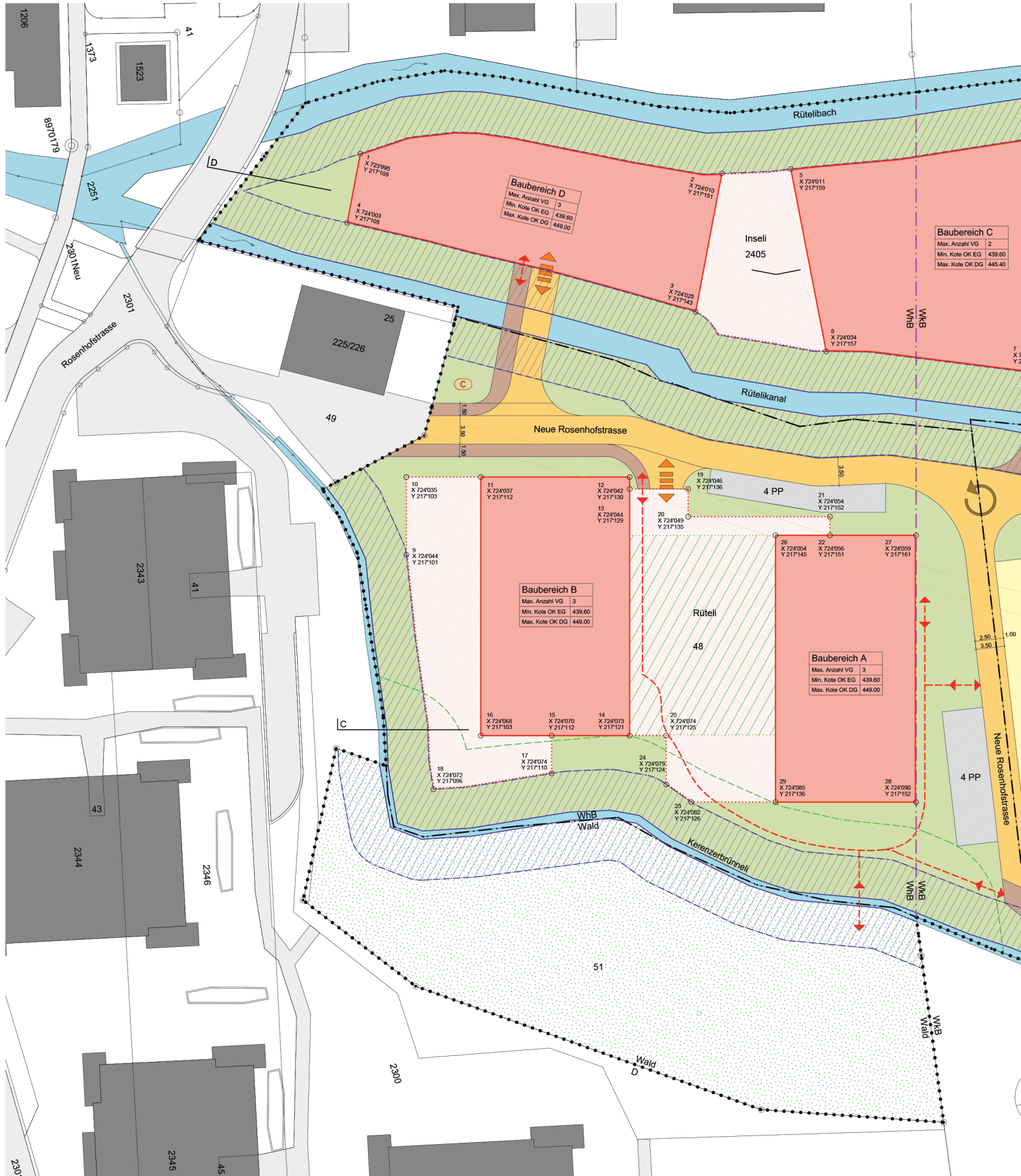
Beilage 3: Überbauungsplan 1 : 200 / 500 vom 26. März 2014

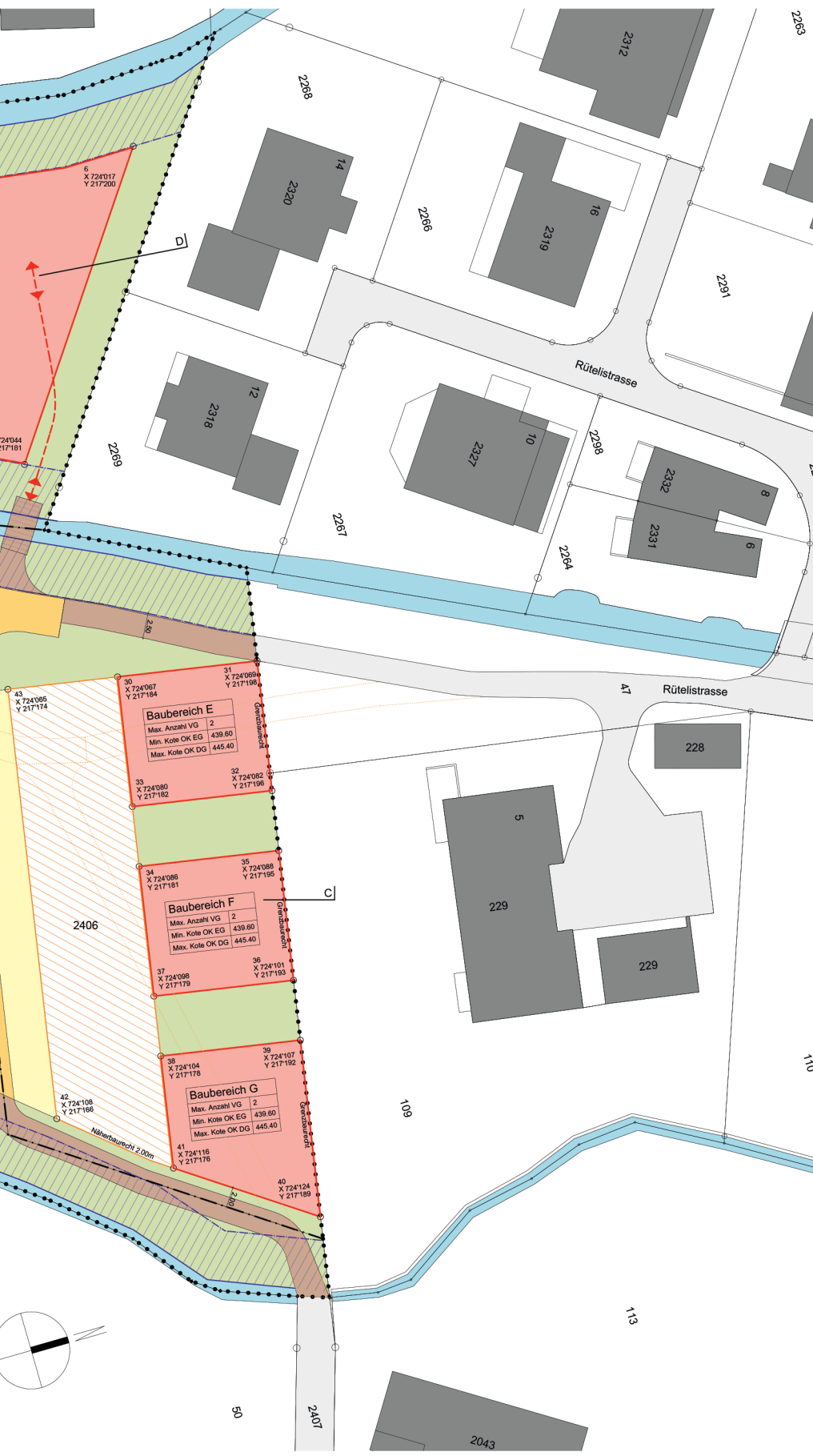


Schnitt C-C, Mst. 1:500



Schnitt D-D, Mst. 1:500





Genehmigungsinhalt

- Überbauungsplanperimeter - Art. 1
- Baubereich für Hauptbauten - Art. 3.1
- Baubereich für Garagen - Art. 3.2
- Baubereich für Tiefgaragen - Art. 3.3
- Baubereich für Parkierungsanlagen - Art. 3.4
- Baubereich für gemeinschaftliche Einrichtungen - Art. 3.5
- Öffentliche Erschliessungsstrasse - Art. 7 + 9
- Öffentliche Fuss- und Velowegverbindung - Art. 7 + 9
- Bereich für Vorplätze - Art. 9
- Private Erschliessungswege für Bewohner - Art. 9
- Ein- und Ausfahrt Tiefgarage - Art. 9
- Gewässerraum - Art. 7
- Umgebungsbereich - Art. 8.1
- Bereich Spiel- und Erholungswald - Art. 8.2
- Waldabstand 10m
- Abbruch Rütelstrasse und Rosenhofstrasse

Orientierungsinhalt

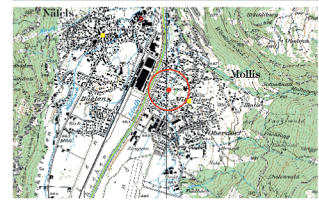
- Bauten bestehend
- Erschliessungsstrassen-wege bestehend
- Fließgewässer bestehend
- Bauzonengrenze
- Parzellengrenzen im Überbauungsplanperimeter
- Bereich für Wendeanlage
- Entsorgungsplatz



Überbauungsplan "Gartensiedlungen Rüteli + Inseli", Mollis

ÜBERBAUUNGSPLAN

Für die Grundstücke Grundbuch Mollis Parzellen Nummern 48, 51, 2405, 2406



Öffentliche Auflage vom: 29.08.2013 bis: 30.09.2013

Beschluss Gemeinde am:

Im Namen des Gemeinderates:

Der Gemeindepräsident: Die Gemeindevorsteherin:

Genehmigt durch das Departement Bau und Umwelt am:

Dir Departementvorsteher:

Objekt	Neubau Gartensiedlungen "Rüteli+Inseli", 8753 Mollis	Datum	26.03.2014	Rev.
Bauherr	Immarbonova AG, Oberrütelstrasse 19, 8753 Mollis	Geszeichnet	PH/SB	Rev.
Plan	Situationsplan	Grün	126/90	Rev.
Bezeichnung	Überbauungsplan	Maß	1:200/500	PL.Nr. 11.140 90
Planer	Rutishauser Architektur AG, Nestlerstrasse 50, 8753 Mollis	Tel.	055 640 90 00	Fax 055 640 82 92
	Immarbonova AG, Oberrütelstrasse 19, 8753 Mollis	Tel.	055 612 22 00	Fax 055 612 45 96

4. Erlass Überbauungsplan „Feld“, Näfels

A. Chronologie der Ereignisse seit der GV vom 28. März 2008

An der GV vom 28. März 2008 hat die Gemeinde Näfels die Einzonung der Parzelle Nr. 95 (16'357 m²) von der Landwirtschaftszone in eine Wohn-Gewerbezone (4'275 m²) sowie eine Wohnzone (12'082 m²) beschlossen. Der Regierungsrat hat die Zonenplanänderung mit Protokollauszug vom 23. September 2008 jedoch nicht genehmigt. Die Zielsetzung, die bestehende Baulücke innerhalb der Bauzone zu schliessen, wurde zwar positiv beurteilt. Bemängelt wurde jedoch, dass dem Planungsgrundsatz eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden nicht Rechnung getragen wurde. Ebenfalls als ungenügend erachtet wurde der Nachweis über das Einhalten der Lärmschutzverordnung. Im Hinblick auf die Gemeindefusion hat die ehemalige Gemeinde Näfels die Einzonung nicht mehr weiter verfolgt.

Nachdem nun die Gemeindefusion erfolgreich abgeschlossen worden ist, hat der Gemeinderat Glarus Nord das Verfahren wieder aufgenommen und dem Planungsbüro Remund und Kuster, Büro für Raumplanung AG, Pfäffikon SZ, den Auftrag für die Überarbeitung der Planungsgrundlagen erteilt. Alle seinerzeit vom Regierungsrat gestellten Forderungen werden nun mit der vorliegenden Planungsgrundlage nachweislich erfüllt.

Gemeinderat und Gemeindeparlament haben an ihren Sitzungen vom 31. August bzw. 6. Oktober 2011 entschieden, die Einzonung in die Zone W2b (Zone mit grossem Bonus bei Überbauungsplänen) der GV zu unterbreiten.

Die GV hat am 25. November 2011 beschlossen, den Anträgen von Gemeinderat und Gemeindeparlament zu folgen und die Zonenplanänderung Nutzungsplan Tal von der Landwirtschaftszone in die Zone W2b (Zone mit grossem Bonus bei Überbauungsplänen) zu genehmigen.

Der Gemeinderat hat am 18. Dezember 2013 dem Überbauungsplan „Feld“ Näfels zugestimmt und ihn – mit Antrag auf Zustimmung und Weiterleitung an die GV – an das Gemeindeparlament überwiesen. Mit der Zustimmung zum Überbauungsplan hat der Gemeinderat die Einsprachen abgewiesen, allerdings den Einsprechenden noch nicht formell eröffnet. Das Parlament hat an seiner Sitzung vom 20. Februar 2014 dem Überbauungsplan mit kleineren Änderungen in den Sonderbauvor-

schriften zugestimmt und ihn zum Erlass an die GV vom 20. Juni 2014 weitergeleitet. Die GV wies den Überbauungsplan „Feld“ Näfels bis zum Inkrafttreten der Richt- und Nutzungsplanung zurück.

B. Beschwerde Bauherrschaft und Entscheid Verwaltungsgericht

In der Folge erhob die Bauherrschaft am 19. August 2014 Beschwerde und beantragte u.a. die Aufhebung des Rückweisungsbeschlusses der GV vom 20. Juni 2014. Das Verwaltungsgericht hob mit Urteil vom 05. Februar 2015 den Beschluss der GV antragsgemäss auf, wies die Sache im Sinne der Erwägungen an den Gemeinderat zurück und beauftragte diesen, vorgängig über die während der öffentlichen Auflage eingegangenen Einsprachen zu entscheiden.

C. Erwägungen und Entscheid des Gemeinderates

Am 15. April 2015 entschied der Gemeinderat über die hängigen Einsprachen. Diese Einspracheentscheide sind nicht anfechtbar. Anfechtungsobjekt bildet erst der Entscheid der GV vom 19. Juni 2015, der mit entsprechender Rechtsmittelbelehrung den Parteien dannzumal schriftlich eröffnet werden wird.

Der Gemeinderat und das Parlament legen nun in der Folge den Überbauungsplan „Feld“ unverändert (wie bereits zuhanden der Gemeindeversammlung vom 20. Juni 2014 verabschiedet) zusammen mit den damals eingereichten Abänderungsanträgen der GV vom 19. Juni 2015 vor.

D. Beratung der Vorlage im Parlament vom 21. Mai 2015 (Plenum)

Bereits am 20. Februar 2014 hat das Parlament dem Überbauungsplan Feld mit kleineren Änderungen in den Sonderbauvorschriften zugestimmt und zum Erlass an die GV vom 20. Juni 2014 weitergeleitet. Die damaligen Beschlüsse des Parlaments vom 20. Februar 2014 haben nach wie vor Gültigkeit, aufgehoben wurde vom Verwaltungsgericht lediglich der Beschluss der GV vom 19. Juni 2014.

An der Sitzung vom 21. Mai 2015 hat das Parlament über die Wiedervorlage nach dem Verwaltungsgerichtsentscheid beraten. Aufgrund dessen, dass keine Eintretensdebatte mehr stattfand, beantragten die Fraktionen Grüne und SP bereits bei der Beratung der Traktandenliste dieses Geschäft von der Traktandenliste zu streichen, da das geplante Vorgehen ihrer Ansicht nach nicht korrekt ist. Das Verwaltungsgericht hat das Geschäft an den Gemeinderat und nicht an die GV zurückgewiesen und diesen beauftragt, zunächst über die

hängigen Einsprachen zu entscheiden. Anschliessend hat er den nötigenfalls angepassten Überbauungsplan unter der in der Gemeindeordnung vorgesehenen Mitwirkung des Gemeindeparlaments der GV zu unterbreiten. Dabei sind der GV nur Anträge zuzulassen, die 30 Tage vor der GV beim Gemeinderat eingereicht wurden. Die Fraktionen Grüne und SP sind der Meinung, dass das vom Verwaltungsgericht vorgesehene weitere Verfahren also gar nicht möglich ist und weitere Beschwerden erwarten lässt.

Demgegenüber wurde argumentiert, dass das gesamte Verfahren mit 30-tägiger Auflage bereits vor rund einem Jahr durchgeführt und abgeschlossen wurde. Die Überbauungspläne werden unverändert, wie bereits zuhanden der GV vom 20. Juni 2014 verabschiedet, zusammen mit den damals eingereichten Abänderungsanträgen der GV vom 19. Juni 2015 erneut vorgelegt. Dieser Argumentation folgte das Parlament mehrheitlich und verzichtete auf eine Streichung des Geschäftes von der Traktandenliste.

Nach eingehender Diskussion und Präzisierung des Antrags beschloss das Parlament, den Überbauungsplan „Feld“ Näfels vom 26. März 2014, bestehend aus den Sonderbauvorschriften (SBV) und dem Überbauungsplan 1:500 (1209-01), gestützt auf Art. 27 Abs. 2 RBG in Verbindung mit Art. 11 BO Näfels, der GV vom 19. Juni 2015 erneut gemäss Beschluss des Parlaments vom 20. Februar 2014 unverändert zum Erlass vorzulegen.

E. Unveränderte Vorlage des Überbauungsplans „Feld“ gemäss Bulletin zur GV vom 20. Juni 2014

1. Ausgangslage

Das vormalig der Landwirtschaftszone zugeteilte Grundstück Kat.-Nr. 95, Feld, Näfels, mit einer Fläche von 16'357 m² wurde im Februar 2012 in die Bauzone W2b eingezont. Mit der Einzonung wurde der damalige Grundeigentümer verpflichtet, das Grundstück innert fünf Jahren zu überbauen. Nachdem mit der Real Estate AG innert kurzer Zeit ein Käufer gefunden werden konnte, wurde die Vereinbarung dahingehend angepasst, dass innert einem Jahr - bis am 31. Mai 2013 - ein Überbauungsplan einzureichen sei. Nach Vorgesprächen mit der Gestaltungskommission der Gemeinde, erfolgte die Eingabe am 28. Januar 2013. Vom 31. Januar bis 20. Februar 2013 fand die Auflage zur Information und Mitwirkung statt.

Aufgrund der verschiedenen Prüfberichte, der Stellungnahme Gestaltungskommission, Stellungnahmen von Dritten und der kantonalen

Vorprüfung, wurde der Überbauungsplan überarbeitet. Die öffentliche Auflage mit Einsprachemöglichkeit fand vom 20. Juni bis 22. Juli 2013 statt. Es sind sechs Einsprachen eingegangen, über die der Gemeinderat nach dem GV-Beschluss über den Erlass des Überbauungsplanes entscheiden wird.

2. Inhalte Überbauungsplan

Mit dem Überbauungsplan Feld sollen ca. 100 Wohnungen erstellt werden. Bei Bedarf sind im Erdgeschoss auch Gewerbeflächen für nichtstörendes Gewerbe möglich. In der zentralen Einstellhalle mit Einfahrt ab der Aserstrasse werden ca. 160 Parkplätze sowie 10 Parkplätze für Besucher im Freien realisiert. Mit der Randbebauung entsteht eine zusammenhängende Grün-, Erholungs- und Kinderspielfläche als zentraler und begrünter Innenhof mit einer Fläche von ca. 6'800 m². Die Siedlung ist vollkommen verkehrsfrei. Für die Öffentlichkeit wird eine mit Wegrecht gesicherte Fussgänger Verbindung durch das Areal hindurch erstellt. Durch die Randbebauung und die Disposition und Ausrichtung der Grundrisse wird die Lärmsituation entlang der Kantonsstrasse berücksichtigt, womit die verlangten Anforderungen eingehalten werden können.

Die Ausnutzungsziffer wird von 0.45 auf 0.80 angehoben, was gemäss Bauordnung Näfels für Überbauungsplanungen zulässig ist. Entsprechend wird die Geschosshöhe von zwei Vollgeschossen auf drei bis fünf Geschosse angehoben. Das höchste Bauvolumen liegt gegen den Kreisel und wirkt als Landmarke gegen die wichtige Hauptverbindungsachse der Kantonsstrasse. Gegen das südliche Einfamilienhausquartier reduziert sich die Höhe auf drei Geschosse. Attikageschosse werden ausgeschlossen, wodurch das Ausmass der zusätzlichen Geschosshöhe gegenüber der Regelbauweise relativiert wird. Wegen dem Grundwasserspiegel wird der Niveaupunkt angehoben. Dadurch ergibt sich für das Erdgeschoss eine erhöhte Lage als Hochparterre, was Distanz und Privatsphäre zu den Strassenräumen schafft, welche bis zur Fassade als öffentliche Räume genutzt werden können.

Es sind maximal drei Bauetappen vorgesehen, wobei mit der ersten Etappe die Infrastrukturanlagen für die Entsorgung der Abfälle und die Besucherparkplätze zwingend zu erstellen sind.

3. Stellungnahme der Gestaltungskommission

Zusammenfassung: Die Randbebauung wird sehr begrüsst. Die Eigentümer können via Hof nach "draussen" und die Besucher von aussen, z.B. von der Bushaltestelle her, direkt in den Hof. Der "Torbogen" ist sehr markant aus-

formuliert. Die gesamte Form der Überbauung ist stark, da kontinuierlich rund und dem Bergkamm angepasst. Der grosszügige Hofraum mit Möglichkeit privater Gärten bietet gute Wohn- und Lebensqualität.

Gesamtbeurteilung: Mit der geplanten Überbauung wird eindeutig ein besseres Resultat erreicht, als mit der Regelbauweise. Die Grossform eignet sich an dieser Lage zur Schaffung von qualitativ sehr hochwertigem Wohnraum mit hoher Freiraumqualität im grossen Innenhof und einem differenzierten Umgang mit der Abgrenzung von Privat und Öffentlich durch die Gestaltung der Zugangssituationen. Mit einer im Weiteren sorgfältigen Ausarbeitung des Erscheinungsbildes und der Umgebungsgestaltung verspricht sich die Gestaltungskommission einen sehr wertvollen Beitrag zur Siedlungsentwicklung im nördlichen Glarus.

4. Stellungnahme aus baurechtlicher Sicht

Überprüfung des Überbauungsplanes auf seine Übereinstimmung mit den kommunalen und kantonalen Anforderungen (Art. 9 BO Näfels, Art. 23 RBG):

- Erschliessung und Parkierung: Die strassenmässige Erschliessung erfolgt ab der Aserstrasse direkt in die Kantonsstrasse. Die Pflichtabstellplätze und sogar ein Teil der Besucherabstellplätze sind unterirdisch angeordnet. Die Erschliessung mit Werkleitungen wurde mit allen Werken besprochen und festgelegt. Für Velos ist jeweils beim Eingangsbereich eine Fläche reserviert. Insgesamt werden ca. 288 Plätze realisiert (pro 40 m² mGF 1 Platz).

Der Wunsch der Gemeinde nach Durchlässigkeit des Areals für die angrenzenden Wohngebiete wurde berücksichtigt, indem Wegrechte zugunsten der Öffentlichkeit vereinbart werden konnten. Damit bleibt das Areal auch für Dritte zugänglich.

- Hygienisch und baulich einwandfreie Lösung: Das Projekt weist eine hohe Qualität auf. Durch die zusätzlichen Geschosse können grosse zusammenhängende Flächen für die Umgebungsgestaltung und Nutzung durch die Bewohner und Bewohnerinnen freigehalten werden. Das entspricht auch der Anforderung an die häusliche Nutzung des Bodens durch verdichtetes Bauen. Im Richtprojekt / Umgebungsgestaltung ist ersichtlich, dass die Wohnungen grosszügig konzipiert und sehr gut besonnt sind. Alle Wohnungen sind mit Abstellräumen und Abstellflächen für Velos ausgestattet. Die Bebauung entspricht den

Anforderungen an die Behindertenzugänglichkeit. Die nötigen Pflichtabstellplätze werden ausgewiesen.

Das geologische Gutachten "Baugrunduntersuchung" analysierte den Baugrund und empfiehlt die nötigen Massnahmen während der Bauphase, damit auch diesbezüglich alle negativen Ein- bzw. Auswirkungen auf die Bebauung und die angrenzenden Gebäude ausgeschlossen werden können.

- Beachtung der Beziehung zu den Nachbargrundstücken: Mit den dreigeschossigen Gebäuden ohne zusätzliches Attikageschoss wird der Übergang zu der Bebauung im Süden des Areals sanft gestaltet und damit den Nachbarliegenschaften Beachtung geschenkt.
- Harmonische Einordnung der Bauten ins Gesamtbild der Umgebung: Die Erarbeitung der Bebauung in enger Zusammenarbeit mit der Gestaltungskommission der Gemeinde, aber auch seitens der Bauherrschaft mit ausgewiesenen Planungsfachleuten, hat sich gelohnt. Die Bebauung weist bezüglich Einordnung, Volumenverteilung und Wohnqualität einen sehr hohen Standard auf und nimmt Bezug zu der gebauten Umgebung. Insbesondere die Lage an der Kantonsstrasse war bezüglich Lärm und Gestaltung eine Herausforderung, welche mit der gewählten Randbebauung gut gelöst werden konnte.
- Grosszügige und zweckmässige Anlage von Freiflächen und Kinderspielplätzen: Die grosse Freifläche inmitten der Siedlung soll parkmässig gestaltet werden und nebst den Bewohnern und Bewohnerinnen auch den angrenzenden Quartieren zur Verfügung stehen. Insgesamt weist die Planung auch hier einen hohen Bearbeitungsgrad auf und dokumentiert die Bemühungen und Anstrengungen seitens der Bauherrschaft um eine qualitativ hochstehende Bebauung des Areals Feld.
- Massnahmen zur sparsamen Nutzung und Verteilung von Energie: Den im RBG bei Überbauungsplanungen verlangten Massnahmen zur sparsamen Nutzung und Verteilung von Energie wird mit der Minimalanforderung des MINERGIE-Standards für alle Gebäude Rechnung getragen. Umweltfreundliche Heizsysteme sind zwingend.

Fazit: Mit der Überbauung Feld werden die Anforderungen der Bauordnung Näfels Art. 8, 9 und 10 sowie des RBG Art. 23 erfüllt. Die geplante Bebauung ist zweckmässig und entspricht vollumfänglich den Vorgaben. Das Er-

gebnis der Planung ist ganz klar besser als eine übliche Bebauung mit Regelbauweise, die erhöhte Ausnützungsziffer sowie die Erhöhung der Gebäudehöhe und der Geschosshöhe sind eindeutig gerechtfertigt.

5. Kantonale Stellungnahmen (Vorprüfung)

Das kantonale Departement Bau und Umwelt hat bereits anlässlich der Vorprüfung nach Art. 24 des Raumentwicklungs- und Baugesetzes eine Genehmigung des Überbauungsplanes in Aussicht gestellt. Die Vorbehalte und Empfehlungen der Vorprüfung sind mit der Überarbeitung nach der Mitwirkung berücksichtigt worden. Die Vorbehalte betrafen einzig die zuständige Behörde zum Erlass und den Zeitpunkt der Rechtskraft (Genehmigung durch das Departement und nicht Zeitpunkt der Publikation derselben). Die Empfehlung betrafen verschiedene Darstellungsfestlegungen wie die Vermassung der Baubereiche oder die Verbindlichkeit der Festlegung des Containerplatzes. Materiell gab es von Seiten Departement keine Beanstandungen und / oder Empfehlungen.

6. Einsprachen

Die Einsprachen wurden alle sorgfältig geprüft und werden mit dem Gemeinderatsbeschluss nach dem Erlass des Überbauungsplanes durch die GV ausführlich beantwortet bzw. abgewiesen.

Auf Anweisung des Verwaltungsgerichts des Kantons Glarus (Verwaltungsgerichtsentscheid vom 05. Februar 2015) hat der Gemeinderat die hängigen Einsprachen am 15. April 2015 formell entschieden.

Nachfolgend werden die Kernpunkte der Einsprachen sowie die Stellungnahmen des Gemeinderates angeführt:

Einsprachen 1 + 2:

- a. Die Bauzone steht im Widerspruch zum kantonalen Richtplan von 2004:
Das Baugrundstück wurde rechtmässig eingezont und die Einzonung vom Kanton genehmigt.
- b. Unzulässigkeit des UeP's gemäss BO Näfels:
Die Abweichungen von der Regelbauweise sind gemäss BO Näfels zulässig.
- c. Nicht rechtskonforme öffentliche Auflage des UeP's (mangelnde Profilierung):
Mit der Profilierung müssen bei Sondernutzungsplänen nur die Ecken der Baufelder / Gebäude markiert werden. Gebäudehöhen müssen nicht profiliert werden.
- d. Abweichung von der Regelbauweise:
siehe Buchstabe b.

- e. Ungenügende Erschliessung versus Verkehrs- und Parksituation:
Die Berechnung für die Abstellplätze ist in den Unterlagen enthalten. Die Erschliessung über die Aserstrasse ist zwingend, da eine direkte Ein- / Ausfahrt in die Kantonsstrasse aus verkehrstechnischen Gründen nicht möglich ist.
- f. Gewässer / Hydrogeologie:
Die Nachweise betreffend Grundwasserströme und Verdrängung liegen bei bzw. sind mit den einzelnen Baugesuchen detailliert zu erbringen.
- g. Geschosshöhe, Gebäudehöhen:
Nebst dem Hinweis auf Buchst. b. und d. wird auf die Stellungnahme Gestaltungskommission und das Modell hingewiesen.
- h. Mitwirkung (Nicht-Einbezug der Mitwirkungsstimmungen):
Die Stellungnahmen der Mitwirkenden wurden bei der Überarbeitung berücksichtigt, soweit das möglich und sinnvoll war.

Einsprachen 3, 4 + 5:

- a. Verkehrsmässige Erschliessung der Überbauung ab der Kantonsstrasse anstatt ab der Aserstrasse:
Die vorgeschlagene Erschliessungsvariante wurde durch die Kantonspolizei geprüft und wird zurückgewiesen, d.h. es wird keine Bewilligung in Aussicht gestellt.
- b. Lärmbelastung für die Anwohnenden wegen dem Mehrverkehr:
Für die Aserstrasse bis zum Knoten Sonnenstrasse wird von einem durchschnittlichen Tagesverkehr (DTV) von 2'000 Fahrten am Tag ausgegangen. Das Lärmgutachten zeigt, dass mit der geplanten Überbauung die Lärmsituation nicht negativ beeinflusst wird. Im Gegenteil, durch die Überbauung entsteht gegenüber der Kantonsstrasse ein Lärmriegel, der sich für die Anwohnenden der Aserstrasse positiv auswirken dürfte.
- c. Grundwasserspiegel:
Die Nachweise betreffend Grundwasserströme und Verdrängung liegen bei bzw. sind mit den einzelnen Baugesuchen detailliert zu erbringen.

Einsprache 6:

- a. Plandarstellung und Planinhalte sind mangelhaft:
Die Unterlagen entsprechen den von der Gemeinde und dem Kanton vorgegebenen Standards und wurden sorgfältig geprüft.
- b. Abweichungen von der Regelbauweise sind unzulässig:
Die Abweichungen von der Regelbauweise wurden bereits ausgiebig begründet.

- c. Anzahl der Abstellplätze bei Gewerbenutzung ungenügend:
Mit den konkreten Baueingaben sind auch jeweils die Abstellplätze nachzuweisen.
- d. Mangelnde Profilierung:
Siehe Einsprache 1 + 2 Buchstabe c.
- e. Gebäudehöhe und Anzahl Geschosse entspricht nicht der ländlichen Bebauung von Näfels:
Diese Annahme wird zurückgewiesen und u.a. auf die Bebauung an der Fronalpstrasse verwiesen.

7. Würdigung Stellungnahme Gemeinderat

Überprüfung des Überbauungsplanes auf seine Übereinstimmung mit der Konzeption Ortsplanung und dem Entwurf kommunaler Richtplan:

Der Konzeptbericht Ortsplanung vom 22. Juni 2012 nennt die Leitsätze zur räumlichen Entwicklung. Der Überbauungsplan ist auf Kompatibilität mit den Zielformulierungen der Leitsätze zu überprüfen. Für den vorliegenden Überbauungsplan massgebend sind insbesondere:

Leitsatz 1: Konzentration auf bestehendes Siedlungsgebiet.

- Das Überbauungsplangebiet Feld ist heute bereits weitgehend von Bauten umgeben und die Vorleistungen in Infrastrukturanlagen sind getätigt.

Leitsatz 4: Die Nutzungsdichte innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes wird erhöht.

- Durch die zulässige Erhöhung der Ausnutzungsziffer wird eine Verdichtung innerhalb der bestehenden Bauzone erreicht. Mit den geplanten Mehrfamilienhäusern kann die Dichte ohne Einbusse von Wohnqualität erreicht werden.

Leitsatz 8: Der öffentliche und der individuelle Verkehr werden, bei gleichzeitiger Senkung der Belastung, in ihrer Effizienz gesteigert.

- Das Überbauungsplangebiet ist sehr gut an das Strassennetz und an den OeV (Bus) angebunden.

Leitsatz 11: Grünräume und Gewässerräume erhalten.

- Der bewusst gestaltete Freiraum innerhalb der Siedlung schafft für die Bewohnenden eine hohe Umgebungsqualität.

Fazit: Der Überbauungsplan entspricht den massgeblichen Leitsätzen der Konzeption zur räumlichen Entwicklung der Gemeinde Glarus Nord vollumfänglich und wird diesbezüglich gutgeheissen.

8. Beratung der Vorlage im Parlament (vom 20. Februar 2014)

8.1 Kommission

Die Bau-, Raumplanungs- und Verkehrskommission (BRVK) unter dem Präsidium von Ann-Kristin Peterson, Niederurnen, befasste sich an der Sitzung vom 9. Januar 2014 mit der Vorlage. In der Kommission wurde ein Rückweisanspruch abgelehnt. Da dieses Projekt Bauordnungskonform ist, hat die Kommission Eintreten beschlossen.

Nach eingehender Diskussion in der Detailberatung stimmte die Kommission dem 1. Antrag des Gemeinderates mit folgenden Anpassungen in den Sonderbauvorschriften (SBV) zu:

- I Art. 5, 8. Punkt (S. 4): Das Beispiel „Gasheizung“ soll gestrichen werden.
- II Art. 13, 1. (S. 7): Das Beispiel „Gasheizung“ soll hier ebenfalls gestrichen werden, in Übereinstimmung zu Art. 5 (umweltfreundliche Heizsysteme).
- III Art. 14, 4. (S. 8) bezüglich der Etappierung soll wie im 3. Antrag vom Gemeinderat geändert werden, d.h. sämtliche Infrastrukturanlagen (Tiefgarage, Kinderspiel- und Erholungsflächen) sind in der ersten Etappe zu realisieren.

Im Weiteren war die Kommission der Meinung, dass die Anzahl der Parkplätze nach den Sonderbauvorschriften (Art. 15) abgeglichen werden sollte, d.h. bei einer maximalen Ausnutzung sind es 131 Parkplätze für Bewohner und 14 Parkplätze für Besucher. Die Anträge 2 – 4 des Gemeinderates fanden bei der Kommission Zustimmung.

8.2 Plenum

Im Parlament war Eintreten auf die Vorlage unbestritten.

In der Detailberatung wurde der Rückweisanspruch der Fraktion SP/Grüne betreffend Grösse und Umfang des Vorhabens vom Parlament mehrheitlich abgelehnt. Nach einer längeren Diskussion über die Anzahl der Parkplätze für Bewohner und Besucher wurden alle diesbezüglichen Anträge, inkl. Antrag der BRVK, wieder zurückgezogen. Dagegen fanden die von der BRVK beantragten Anpassungen I - III in den Sonderbauvorschriften Zustimmung. Ebenso stimmte das Parlament dem Antrag der GLP zu, welcher forderte, dass die Haupterschliessung über die Kantonsstrasse zu erfolgen hat. Dies allerdings unter dem Vorbehalt der Zustimmung durch den Kanton. Das Parlament stimmte den übrigen Anträgen gemäss Gemeinderat und BRVK unverändert zu.

Anmerkung

Gemäss Stellungnahme des Departementes Bau und Umwelt, Abteilung Tiefbau vom 18. März 2014 kann die Haupterschliessung nicht über die Kantonsstrasse erfolgen, da diese gemäss Art. 8 vorwiegend dem allgemeinen Durchgangsverkehr und der Verbindung einzelner Kantonsteile untereinander dient. Anliegende Grundstücke sind rückwärtig zu erschliessen, d.h. die Grundstückzufahrt der geplanten Überbauung „Feld“ muss grundsätzlich an den nächsthöheren Strassentyp - hier die Aserstrasse - angeschlossen werden.

9. Spezielles

Gemeinderat und Gemeindeparlament haben an ihren Sitzungen vom 18. Dezember 2013 bzw. 20. Februar 2014 beschlossen, den Überbauungsplan „Feld“ in positivem Sinne zur Genehmigung an die GV zu überweisen.

10. Während der Auflagefrist eingereichte Anträge

Gemäss Art. 52 GG und Art. 18 GO sind Abänderungsanträge bei Überbauungsplanungen (Sondernutzungsplanungen) spätestens 30 Tage vor der Gemeindeversammlung beim Gemeinderat einzureichen. Die Auflagefrist dauerte vom 10. April 2014 bis 20. Mai 2014. Sämtliche Planunterlagen lagen während den Schalteröffnungszeiten in Näfels auf und waren auf der Homepage der Gemeinde ebenfalls veröffentlicht. Der GV vom 20. Juni 2014 werden die während der Auflagefrist eingereichten Anträge zur Beschlussfassung unterbreiten. In allen Fällen der Überbauungsplanungen sind Anträge an der GV selber nur noch zulässig, soweit sie in unmittelbarem Zusammenhang mit einem rechtzeitig vorgängig eingereichten Antrag stehen.

Folgende Anträge wurden eingereicht:

10.1 Antrag von Albert Ackermann, Aserstrasse 44, Näfels

Der Antragsteller Albert Ackermann, Aserstrasse 44, Näfels, verlangt in seiner Eingabe vom 14. Mai 2014 in einem Antrag auf Abänderung der Sonderbauvorschriften das Folgende:

- Art. 5 Zweck: Konzentrierte PW-Erschliessung für die ganze Überbauung an ~~einem zentralen Punkt der Hauptstrasse~~;
- Art. 14 Erschliessung: 1. Die Haupterschliessung für Motorfahrzeuge hat über die **Hauptstrasse** zu erfolgen;
- Art. 15 Motorfahrzeug- und Veloabstellplätze: 3. Die Parkplätze für Motorfahrzeuge der Bewohner **und Besucher** sind

als gedeckte Plätze im Baubereich Einstellhalle zu realisieren. **4. (nicht 5.) ganzer Absatz streichen. 5. wird zu Absatz 4.**

Begründung: Die geplante Erschliessung im südöstlichen Grundstücksbereich ist sehr problematisch und ungünstig. Das auf der Aserstrasse einseitig geführte Trottoir, welches von vielen Fussgängern, insbesondere Schülern, aus den südlichen Quartieren benützt wird, müsste täglich von den in der zentralen Einstellhalle parkierten ca. 160 Fahrzeugen in 350 bis 450 Fahren überquert werden. Dazu kommt, dass über Aserstrasse – Färblistrasse ein künftiger Schulweg nach Mollis führt. Ein Verlegen der Einfahrt gemäss der dem Antrag angeführten Skizze (*auf der Homepage abrufbar*) an die Hauptstrasse in Fahrrichtung Süd – Nord bei den Bauten A3 und A1 und die Ausfahrt bei A1 Richtung Nord hat den Vorteil, dass keine Querung der Aserstrasse nötig ist und kaum Fussgänger oder Velofahrer betroffen sind. Durch die Nähe der zwei Kreisel kann flüssig in einer Richtung in die Tiefgarage eingefahren und zum nächsten Kreisel ausgefahren werden. Auf der Hauptstrasse zwischen den beiden Kreiseln fliesst, mit Ausnahme kurzer Stosszeiten, der Verkehr flüssig und vermag den Mehrverkehr aufzunehmen. Beim geplanten Anschluss im südöstlichen Grundstücksbereich würde der zusätzliche Verkehr aus der Einstellhalle zuerst die Aserstrasse belasten und dann gleichwohl beim Kreisel Freihof in die Hauptstrasse eingeführt.

Stellungnahme Gemeinderat (im Sinne der Beschlüsse des Parlaments)

Eine analoge Eingabe zur Erschliessung ist bereits bei der Behandlung der Vorlage im Parlament eingebracht worden. Anlässlich einer Begehung haben sowohl der Kanton als Strasseneigentümer, sowie die Kantonspolizei als Verantwortliche für Sicherheit klar zum Ausdruck gebracht, dass eine Erschliessung direkt ab der Kantonsstrasse wie vom Antragsteller gewünscht nicht bewilligungsfähig wäre. Dies ist auch in den Stellungnahmen der beiden Amtsstellen, welche Bestandteile der Auflageunterlagen sind, so festgehalten. In den Stellungnahmen werden die Empfehlungen des VSS (Verband Schweizerischer Strassen- und Verkehrsfachleute) zitiert, welche eine Erschliessung über Quartier-, Sammel- und dann in die Hauptverkehrsstrasse empfiehlt. Auch im Beilagenbericht zur Abstimmung über die Einzonung der Parzelle 95, Näfels, an der Gemeindeversammlung vom 25. November 2011 ist die Erschliessung des Bauquartiers Eich über die Aserstrasse vorgesehen. Für die Projektverfasser wäre es schwer verständlich, wenn die Gemeinde Glarus Nord ihre Haltung zur Erschliessung ohne nachvollziehbare

Gründe derart ändern würde. Auch die Begründung mit der Trottoirüberfahrt ist wenig stichhaltig, da derartige Situationen in wesentlich schlechterer Ausführung verschiedentlich an der Tagesordnung sind und nicht zu einem erhöhten Unfallgeschehen beitragen.

Die Anträge zu Art. 5 und Art. 14 können der Gemeindeversammlung aufgrund ihrer rechtlichen Unzulässigkeit nicht zur Beschlussfassung unterbreitet werden. Das Departement Bau und Umwelt, Tiefbau, teilte in seiner Stellungnahme unmissverständlich mit, dass eine direkte Anbindung der Überbauung Feld an die Kantonsstrasse nicht bewilligt werden kann. Aus diesen Gründen ist der Antrag rechtlich nicht zulässig, weil er etwas verlangt, was offensichtlich undurchführbar ist.

Der Antrag auf Streichung des Art. 15 Ziffer 4 (5) erfolgt unbegründet. Allgemein anerkannt ist das Bedürfnis nach Besucherparkplätzen ausserhalb der Tiefgarage. Im Gegenteil wird das Tor zur Tiefgarage in der Regel als Übergang vom öffentlichen zum privaten Bereich akzeptiert. Es ist deshalb nicht verständlich, wieso alle Besucherabstellplätze innerhalb der Tiefgarage untergebracht werden sollen.

10.2 Antrag von Marie Louise Ackermann, Näfels

Die Antragstellerin Marie Louise Ackermann-Täschler, Aserstrasse 44, Näfels, verlangt in ihrer Eingabe vom 15. Mai 2014 in einem Rückweisungsantrag das Folgende: "Ich beantrage Rückweisung der Sonderbauvorschriften Überbauung Feld Näfels, Parzelle Nr. 95, mit der Auflage, die maximale Gebäudehöhe von 7m zu reduzieren und in Art. 11 Abs. 2 den Satz: „Mit dem Überbauungsplan Feld kann die Ausnutzungsziffer für Hauptbauten auf 0.80 erhöht werden“ zu streichen."

Begründung: Im Bulletin, das uns für die Gemeindeversammlung vom 25. November 2011 vorgelegt wurde, sind auf den Seiten 29 bis 34 Varianten mit Mehrfamilienhäusern entlang der Hauptstrasse mit einer Höhe von 7 m aufgezeigt. Es ist sogar die Rede davon, dass auf der strassenabgewandten Seite Einfamilienhäuser erstellt werden können. Seitens des Gemeinderates wurde weder in der damaligen Vorlage noch in der Diskussion eine Gebäudehöhe von ca. 17 m erwähnt. Die heutige Vorlage ist ein unzumutbares Mammutprojekt. Statt den im 2011 vorgesehenen 40 – 50 Wohneinheiten werden nun 95 – 110 Wohnungen realisiert. Die Gebäudehöhe wird von 7 m auf ca. 17 m erhöht und von Einfamilienhäusern ist gar keine Rede mehr. Mit der Vorlage eines so grossen Projektes wäre einer Umzonung damals kaum zugestimmt worden. Aufgrund der vorliegenden Pläne ist es sehr schwierig, Ge-

bäudehöhen zu berechnen, werden doch verschiedene Niveauhöhen als Ausgangslage verwendet. Bekannt ist einzig die Höhenbegrenzungslinie auf 456.50 m.ü.M. Die Grösse der Überbauung hat gravierende Auswirkungen auf das Grundwasser. Im hydrologischen Gutachten ist zwingend eine Spundwand gefordert, was eine Erhöhung und einen Rückstau des Grundwassers im Süden zur Folge hat. Eine Verkleinerung des Projekts ist darum zwingend.

Stellungnahme Gemeinderat (im Sinne der Beschlüsse des Parlaments)

Bereits in der Vorlage zur Einzonung der Parzelle 95, Näfels, an die Gemeindeversammlung vom 25. November 2011 wurde auf *haushalterische Bodennutzung und Ausdehnung des Siedlungsgebietes begrenzen* hingewiesen. Diese Forderungen erfüllt das Projekt vollumfänglich. Die Gemeindeversammlung hat dem Antrag auf *Die Zonenplanänderung Nutzungsplan Tal von der Landwirtschaftszone in die Zone W2b (Zone mit grossem Bonus bei Überbauungsplänen) zu genehmigen* zugestimmt. Mit dieser Zustimmung zur Umzonung in eine Zone mit hohem Bonus (W2b) und der Zustimmung zur Überbauungsplanpflicht muss es logisch sein, dass der hohe Bonus abgeholt und von der Gemeinde gemäss den eigenen Leitsätzen zur räumlichen Entwicklung eingefordert wird.

Das Projekt schöpft die Möglichkeiten der Bauordnung Näfels aus und erreicht dank den Bauhöhen, dass trotz der hohen Ausnutzung grosszügige Freiräume gestaltet werden können. Die von der Einsprecherin zitierten Vorgaben zu den Bauhöhen finden sich im Beilagenbericht, wo beispielhaft aufgezeigt wird, wie die Vorgaben der Lärmschutzverordnung eingehalten werden können. Die Beispiele zeigen auf, mit welchen Bauten die Lärmschutzwerte eingehalten werden können und dass es sogar möglich wäre, hinter dem Lärmriegel der MFH auch EFH zu bauen. Daraus aber abzuleiten, dass nicht höher gebaut wird, ist nicht zulässig und die Gemeindeversammlung hat auch nicht darüber abgestimmt.

Im Überbauungsplan wird korrekt die Bauhöhe mit einer Mantellinie festgelegt. Die für die Baubewilligung auszuarbeitenden Projektpläne geben bei der Auflage die Auskunft über die Anzahl Stockwerke und Stockwerkhöhen und haben sich an die mit der Mantellinie definierte Maximalhöhe zu halten, bzw. diese zu unterschreiten. Aussagen dazu bereits mit dem Überbauungsplan zu verlangen wäre verfrüht und es wird auch nicht über das Richtprojekt abgestimmt. Dieses hat lediglich Informationscharakter.

Auch der Vorbehalt bezüglich Grundwasser ist verfrüht. Die Auswirkungen auf das Grundwasser bzw. die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften wird erst im Baubewilligungsverfahren erbracht und geprüft.

10.3 Antrag von Urs Schweikert, Näfels

Der Antragsteller Urs Schweikert, Gerbi 36, 8752 Näfels, stellt folgende Abänderungsanträge: "Im Baubereich A1 wird die maximale Anzahl Vollgeschosse auf 4 beschränkt" und "Im Baubereich C wird die maximale Geschosshöhe auf 2 beschränkt".

Begründung zu Baubereich A1: Das Schlagwort „verdichtetes Bauen“ wird hier missbraucht um eine Überbauung zu rechtfertigen, die Näfels endgültig zu einem gesichtslosen Agglomerationsbrei machen würde. An der Gemeindeversammlung vom 25. November 2011 wurde die Parzelle eingezont in die Wohnzone W2b. Erlaubt ist in dieser Zone eine Gebäudehöhe von 7 m. Die jetzige Gebäudehöhe ist mehr als doppelt so hoch, nämlich beinahe 17 m, was sich wohl damals – es sind noch keine 3 Jahre her – die wenigsten so vorgestellt haben. Der Kopfbau wird durch den Abänderungsantrag weniger mächtig und verhindert, dass die Überbauung als Fremdkörper wahrgenommen wird.

Begründung zu Baubereich C: Die Gebäudehöhe nach Überbauungsplan ist mit 10.82 m um 3.82 m höher als gemäss Regelbauweise (7 m) erlaubt. Durch die geschlossene Bauweise entsteht eine undurchdringbare Mauer gegenüber den Häusern an der Aserstrasse 42, 44, 46, 48 und 50.

Stellungnahme Gemeinderat (im Sinne der Beschlüsse des Parlaments)

Zu Antrag Baubereich A1: Bereits in der Vorlage zur Einzonung der Parzelle 95, Näfels, an die Gemeindeversammlung vom 25. November 2011 wurde auf *haushälterische Bodennutzung* und *Ausdehnung des Siedlungsgebietes begrenzen* hingewiesen. Diese Forderungen erfüllt das Projekt vollumfänglich. Die Gemeindeversammlung hat dem Antrag auf *Die Zonenplanänderung Nutzungsplan Tal von der Landwirtschaftszone in die Zone W2b (Zone mit grossem Bonus bei Überbauungsplänen)* zu *genehmigen* zugestimmt. Mit dieser Zustimmung zur Umzonung in eine Zone mit hohem Bonus (W2b) und der Zustimmung zur Überbauungsplanpflicht muss es logisch sein, dass der hohe Bonus abgeholt und von der Gemeinde gemäss den eigenen Leitsätzen zur räumlichen Entwicklung eingefordert wird.

Das Projekt schöpft die Möglichkeiten der Bauordnung Näfels aus und erreicht dank den Bauhöhen, dass trotz der hohen Ausnützung

grosszügige Freiräume gestaltet werden können. Das höchste Bauvolumen liegt gegen den Kreisel und wirkt als Landmarke gegen die wichtige Hauptverbindungsachse der Kantonsstrasse. Attikageschosse werden ausgeschlossen, wodurch das Ausmass der zusätzlichen Geschosshöhe gegenüber der Regelbauweise relativiert wird. Von der Gestaltungskommission wird die Randbebauung sehr begrüsst. Sie kommt zur Gesamtbeurteilung, dass mit der geplanten Überbauung eindeutig ein besseres Resultat erreicht wird, als mit der Regelbauweise. Die Grossform eignet sich an dieser Lage zur Schaffung von qualitativ sehr hochwertigem Wohnraum mit hoher Freiraumqualität im grossen Innenhof und einem differenzierten Umgang mit der Abgrenzung von Privat und Öffentlich durch die Gestaltung der Zugangssituationen. Mit einer im Weiteren sorgfältigen Ausarbeitung des Erscheinungsbildes und der Umgebungsgestaltung verspricht sich die Gestaltungskommission einen sehr wertvollen Beitrag zur Siedlungsentwicklung im nördlichen Glarus.

Zu Antrag Baubereich C: Gemäss geltender Bauordnung kann im Rahmen eines Überbauungsplanes die AZ, die Gebäudehöhe und auch die Geschosshöhe erhöht werden. Die Erhöhung der Stockwerke und die weiteren Massnahmen stehen in Übereinstimmung mit den übergeordneten Zielen der Raumplanung. Die geltende Bauordnung lässt Bauten mit einer Gesamthöhe von 11.00 Meter zu. Die Mantellinie im Baubereich C unterschreitet diese Höhe sogar um 18 cm mit dem Obergeschoss gegenüber dem Giebel nach Regelbauweise. Zudem muss darauf hingewiesen werden, dass erst das Bauprojekt verbindlich über die Gestaltung der Bauten Auskunft gibt. Aussagen dazu, bereits mit dem Überbauungsplan zu verlangen, wäre verfrüht und es wird auch nicht über das Richtprojekt abgestimmt. Dieses hat lediglich Informationscharakter.

11. Anträge gemäss den Beschlüssen

- des Parlaments vom 20. Februar 2014 (Ziffern 6 bis 10) sowie
 - des Gemeinderates vom 21. Mai 2014 (Ziffern 1 bis 5)
1. Der Antrag auf Abänderung von Art. 15 Ziff. 3 der Sonderbauvorschriften, gestellt von Albert Ackermann, „Die Parkplätze für Motorfahrzeuge der Bewohner **und Besucher** sind als gedeckte Plätze im Baubereich Einstellhalle zu realisieren“, sei abzulehnen.
 2. Der Antrag auf Streichung von Art. 15 Ziff. 4 (5) der Sonderbauvorschriften, gestellt von Albert Ackermann, „Ca. 8 bis 10 oberirdische Parkplätze für Besucher sind im speziell bezeichneten Bereich der Besucherparkplätze zu erstellen; Zusätzliche Besucherparkplätze können in der Einstellhalle realisiert werden“, sei abzulehnen.
 3. Der Antrag auf Rückweisung der Sonderbauvorschriften von Marie Louise Ackermann, Näfels, mit der Auflage, die maximale Gebäudehöhe von 7 m zu reduzieren und in Art. 11 Ziff. 2 den Satz „*Mit dem Überbauungsplan Feld kann die Ausnutzungsziffer für Hauptbauten auf 0.80 erhöht werden*“ zu streichen, sei abzulehnen.
 4. Der Antrag auf Abänderung von Urs Schweikert, Näfels, „Im Baubereich A1 die maximale Anzahl Vollgeschosse auf 4 zu beschränken“, sei abzulehnen.
 5. Der Antrag auf Abänderung von Urs Schweikert, Näfels, „Im Baubereich C die maximale Geschosshöhe auf 2 zu beschränken“, sei abzulehnen.
 6. Der Überbauungsplan „Feld“, Näfels, vom 26. März 2014, bestehend aus den Sonderbauvorschriften (SBV) und dem Überbauungsplan 1:500 (1209-01), sei gestützt auf Art. 27 Abs. 2 RBG in Verbindung mit Art. 11 BO Näfels zu erlassen.
 7. Der Erläuterungsbericht zum Überbauungsplan (Planungsbericht), der Umgebungsplan 1:500 (1209-03), das Richtprojekt 1:500 / 1:200 – alle datiert am 26. März 2014 – sowie der Lärmschutznachweis und die Baugrunduntersuchung / Hydrogeologie – datiert am 10. Juni 2013 – seien zur Kenntnis zu nehmen.
 8. Mit der ersten Etappe seien sämtliche Infrastrukturanlagen, also u.a. auch die Tiefgarage sowie die Kinderspiel- und Erholungsflächen zu realisieren.

9. Es sei zur Kenntnis zu nehmen, dass der Gemeinderat über die hängigen Einsprachen am 15. April 2015 formell entschieden hat. Anfechtungsobjekt bildet jedoch erst der Entscheid der Gemeindeversammlung, der mit entsprechender Rechtsmittelbelehrung den Parteien dann zumal schriftlich eröffnet werden wird.
10. Der Gemeinderat sei mit dem Vollzug zu beauftragen.

Beilagen:

1. Sonderbauvorschriften vom 26. März 2014;
 2. Überbauungsplan 1:500 (1209-01) vom 26. März 2014;
- Urteil des Verwaltungsgerichts vom 05. Februar 2015 (auf der Homepage abrufbar)

Die erwähnten sowie zusätzliche Unterlagen zu diesem Traktandum können Sie jederzeit auf unserer Internetseite www.glarus-nord.ch herunterladen oder auf Anfrage bei der Gemeindeganzlei (Tel. 058 611 70 11 oder E-Mail kanzlei@glarus-nord.ch) bestellen. Wir senden Ihnen die Dokumente gerne zu.



Überbauungsplan „Feld“, Näfels

Sonderbauvorschriften (SBV)

Für das Grundstück Grundbuch Näfels Parzelle Nummer 95

Lageplan



Öffentliche Auflage vom: bis

Beschluss Gemeinde am:

Im Namen des Gemeinderates:

.....

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeschreiberin

Genehmigt durch das Departement
Bau und Umwelt am:

.....

.....

Der Departementsvorsteher

Bauherrschaft / Grundeigentümerin: GL Nord Real Estate AG, Schindellegistrasse 36, 8808 Pfäffikon SZ

Architekt / Planer: FEUSI + PARTNER AG, Schindellegistrasse 36, 8808 Pfäffikon SZ

Erstellt am 26. März 2014

INHALTSVERZEICHNIS

Ingress	3
---------	---

EINLEITENDE BESTIMMUNGEN

Art. 1	Geltungsbereich	3
Art. 2	Subsidiäres Recht	3
Art. 3	Bestandteile	3
Art. 4	Verbindlichkeit	3
Art. 5	Zweck	4

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN / BAUVORSCHRIFTEN

Art. 6	Baubereiche Hauptbauten	4
Art. 7	Baubereiche Nebenbauten	5
Art. 8	Abstände	5
Art. 9	Gebäudelängen	6
Art. 10	Gebäudehöhen / Geschosszahl	6
Art. 11	Ausnutzung	6
Art. 12	Architektonische Gestaltung	7
Art. 13	Energiestandard	7
Art. 14	Erschliessung	8
Art. 15	Motorfahrzeug- und Veloabstellplätze	8
Art. 16	Umgebungsgestaltung	9
Art. 17	Erholungsflächen / Kinderspielplätze	9
Art. 18	Abfallentsorgung	9
Art. 19	Lärmschutz	9
Art. 20	Etappierung	9

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 21	Inkrafttreten / Änderung / Aufhebung	10
---------	--------------------------------------	----

Ingress

Gestützt auf Art. 21 bis 30 des Raumentwicklungs- und Baugesetzes des Kantons Glarus vom 2. Mai 2010 (RBG) sowie Art. 8 bis 11 der aktuellen kommunalen Bauordnung vom 1. Juli 2011 (BO), erlässt der Gemeinderat den Überbauungsplan „Feld“ und die nachstehenden Sonderbauvorschriften (SBV).

EINLEITENDE BESTIMMUNGEN**Art. 1****Geltungsbereich**

Der Überbauungsplan „Feld“ umfasst die Parzelle KTN 95 im Dorf Näfels mit einer Fläche von 16`357 m². Die Parzelle befindet sich in der Bauzone W2b. Der Geltungsbereich für die Gestaltungsgrundsätze ist im Überbauungsplan (Plan Nr. 1209-01) als Überbauungsplanperimeter bezeichnet.

Art. 2**Subsidiäres Recht**

Soweit die Bestimmungen des Überbauungsplanes nichts anderes vorschreiben, gilt die aktuelle kommunale Bauordnung (BO) und das kantonale Raumentwicklungs- und Baugesetz (RBG).

Art. 3**Bestandteile**

Der Überbauungsplan „Feld“ besteht aus folgenden Bestandteilen:

Überbauungsplan-Unterlagen mit verbindlichem Charakter:

	Mst.	Plan-Nr.
▪ Sonderbauvorschriften (SBV)		
▪ Überbauungsplan	1:500	1209-01

Zusätzliche Unterlagen mit hinweisendem Charakter:

▪ Katasterplan /Situation	1:500	1209-02
▪ Umgebungsplan	1:500	1209-03
▪ Richtprojekt	1:500 / 1:200	
▪ Erläuterungsbericht mit Anhang		
▪ Modell	1:500	
▪ Grundbuchauszug		
▪ Lärmschutznachweis, Büro dB Akustik, Pfäffikon		
▪ Hydrogeol. Baugrunduntersuchung, Dr. A. Zingg, Jona		

Art. 4**Verbindlichkeit**

1. Verbindliche Planinhalte, wozu neben den Sonderbauvorschriften die gemäss Legende des Überbauungsplanes genannten verbindlichen Angaben gehören, sind verpflichtend und auf jeden Fall einzuhalten. Abweichungen bedürfen einer Änderung des Überbauungsplanes.
2. Die weiteren, nicht verbindlichen Planinhalte gemäss Legende des Überbauungsplanes sowie sämtliche Richtprojektunterlagen sind lediglich richtungsweisend oder orientierend und

zeigen nur die Richtung der zukünftigen Lösungen innerhalb der verbindlichen Angaben des Überbauungsplanes auf.

Art. 5 Zweck

Der Überbauungsplan „Feld“ bezweckt eine ausgewogene Lösung zwischen der haushälterischen Nutzung des Bodens und der Sicherstellung einer qualitativ hochstehenden Bebauung mit einer architektonisch und städtebaulich guten Gestaltung. Dies mit folgenden Zielen und Vorteilen gegenüber der Normalbauweise:

- Ansprechende Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung sowie zu Nachbargrundstücken mit einer harmonischen Einordnung in das Gesamtbild.
- Grosse, zusammenhängende Grün-, Erholungs- und Kinderspielflächen als zentraler und begrünter Innenhof mit einer Fläche von ca. 6`800 m².
- Konzentrierte PW-Erschliessung für die ganze Überbauung an einem zentralen Punkt an der Aserstrasse.
- Bewohner-Parkplätze in gedeckten Einstellhallen. Besucher-Parkplätze oberirdisch zusammengefasst und in der Einstellhalle.
- Getrennter Fussgänger- und Fahrverkehr.
- Ansprechende architektonische und grundrissliche Gestaltung mit einem differenzierten Wohnungsangebot.
- Haushälterischer Umgang mit den Baulandreserven.
- Massnahmen zur Energieeinsparung durch umweltfreundliche Heizsysteme (z.B. Gasheizung ¹⁾, Wärmepumpe mit Erdsonden oder Sonnenkollektoren) und eine verbesserte Wärmedämmung der Gebäudehülle. Es ist der Minergie-Standard für Wohnbauten anzustreben. Die Gebäudehülle ist mindestens im Minergie-Standard auszuführen.
- Behindertengerechte Gestaltung der Wohnbauten (behindertengerecht anpassbar).
- Meteorwasserretention durch Flachdachbegrünungen.
- Öffentliche und mit einem Wegrecht gesicherte Fussgängerverbindung durch den zentralen Innenhof.
- Berücksichtigung der Lärmsituation entlang der Kantonsstrasse durch eine geeignete Disposition und Ausrichtung der Grundrisse.

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN / BAUVORSCHRIFTEN

Art. 6 Baubereiche Hauptbauten

1. Innerhalb der Mantellinien der Baubereiche A bis C können Hauptbauten mit Wohnnutzungen und nicht störenden Gewerbenutzungen realisiert werden. In den Untergeschossen dieser Baubereiche sind auch alle Nutzungen gemäss Abs. 2 gestattet.

1) Änderung gem. Parlamentsbeschluss vom 20. Februar 2014

2. Innerhalb der Mantellinie des Baubereiches Einstellhalle können Keller- und Haustechnikräume, Abstellräume, Lager, Tiefgaragen sowie alle im dabei überlagerten Umgebungsbereich gestatteten Bauten und Anlagen erstellt werden. Die Bauten in diesem Baubereich können als Sockelgeschoss ausgebildet werden und dürfen das gewachsene Terrain bis auf eine Kote von 442.50 m.ü.M. überragen.
3. Die Mantellinien der Baubereiche stellen horizontale Baubegrenzungslinien dar, welche Standort und maximale horizontale Ausdehnung der Hochbauten bestimmen. Vorspringende Gebäudeteile wie Balkone, Erker, Vordächer udgl. dürfen um max. 1.50 m über die Mantellinien hinausragen, dies auf einem Drittel der Fassadenlänge und mit einer minimalen Lichthöhe von 4.50 m ab bestehendem Grund. Dachvorsprünge und Wasserrinnen dürfen 0.50 m über die Mantellinien hinausragen, dies auf der ganzen Fassadenlänge und mit einer minimalen Lichthöhe von 4.50 m ab Niveaupunkt. Aushängeschilder und Reklamen dürfen um max. 1.50 m über die Mantellinien hinausragen, dies mit einer minimalen Lichthöhe von 4.50 m ab bestehendem Grund.
4. Die Höhenbegrenzungslinien der Baubereiche stellen vertikale Baubegrenzungslinien dar, welche die maximale vertikale Ausdehnung der Hochbauten bestimmen (siehe auch Art. 10 SBV, Gebäudehöhen).

**Art. 7
Baubereiche
Nebenbauten**

Im Bereich Einstellhalle / Innenhof ist der Bau von eingeschossigen Nebenbauten mit einer Grundfläche von gesamthaft max. 200 m² und einer Gebäudehöhenkote von max. 446.00 m.ü.M gestattet, sofern diese Bauten die Funktion von Gemeinschaftsräumen oder gedeckten Sporthallen udgl. erfüllen und der besseren Nutzung des Innenhofes dienen. Die Fläche pro einzelne Nebenbaute ist auf maximal 100 m² beschränkt.

**Art. 8
Abstände**

1. Die Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb des Überbauungsplan-Perimeters ergeben sich aus den im Überbauungsplan definierten Baubereichen.
2. Die internen Gebäudeabstände können dabei wie folgt reduziert werden:
 - Zwischen Baubereich A2 und B auf 4.0 m
 - Zwischen Baubereich B und C auf 7.0 m
3. Gegen die Kantonsstrasse ist ein Strassenabstand von mindestens 6.0 m einzuhalten. Gegen die Aserstrasse und die Erschliessungsstrasse auf KTN 1266 ist ein Strassenabstand von mindestens 5.0 m einzuhalten.

4. Für vorspringende Gebäudeteile in Abstandsbereichen und an der Grenze zum öffentlichen Grund (Kantons- und Aserstrasse) gilt Art. 6, Abs. 3, SBV.

**Art. 9
Gebäudelängen**

Die Gebäudelängen werden durch die im Überbauungsplan festgelegten Mantellinien der Baubereiche A bis C und Einstellhalle definiert.

**Art. 10
Gebäudehöhen
Geschosszahl**

1. Die Gebäudehöhen werden durch die im Überbauungsplan festgelegten Höhenbegrenzungslinien und die verbindlichen Höhenkoten für die einzelnen Baubereiche definiert.
In den Baubereichen gelten dabei folgende Vorschriften:

Baubereich	Max. Höhenkote	Maximale Vollgeschosszahl	Minimale Vollgeschosszahl
A1	456.50 m.ü.M.	5	4
A2	453.60 m.ü.M.	4	4
A3	453.60 m.ü.M.	4	4
B	453.60 m.ü.M.	4	3
C	450.70 m.ü.M.	3	2
Einstellhalle	442.50 m.ü.M.	---	
Einstellhalle / Innenhof	446.00 m.ü.M.	1 VG, Nebenbauten mit gesamthaft max. 200 m2 Grundfläche	

2. Technisch bedingte Aufbauten oder Gebäudeteile wie Kamine, Liftaufbauten, Sonnenkollektoren udgl. werden bei der Bemessung der Gebäudehöhe nicht berücksichtigt.
3. Das Untergeschoss kann als sichtbares Sockelgeschoss erstellt werden, wobei UK Untergeschossdecke maximal 2.50 m über dem Niveaupunkt liegen darf.
4. Die Parzelle KTN 95 liegt im gelben Gefahrenbereich „Kleinlinthli“ (Gefahrenkarte Rauti und Zuflüsse). Die Kote der Erdgeschosse hat auf mind. 441.50 m.ü.M. und die Kote der Einfahrt zur Tiefgarage auf mind. 440.30 m.ü.M. zu liegen.

**Art. 11
Ausnutzung**

1. Die anrechenbare Landfläche der Parzelle KTN 95 beträgt 16`357 m2.
2. Die zulässige Ausnutzung nach aktueller Regelbauweise beträgt für die Zone W2b für Hauptbauten 0.45 (Ausnutzungsziffer) und für Nebenbauten 0.05 (Überbauungsziffer). Mit dem Überbauungsplan „Feld“ kann die Ausnutzungsziffer für Hauptbauten auf 0.80 erhöht werden.
3. Die für den Überbauungsplan „Feld“ mögliche Bruttogeschossfläche für Hauptbauten beträgt maximal 13`085 m2 (Landfläche 16`357 m2 x AZ 0.8). Bei einer Etappierung der Überbauung dürfen in den einzelnen Baubereichen folgende maximalen Bruttogeschossflächen realisiert werden:

- Baubereich A: 7`600 m²
- Baubereich B: 2`700 m²
- Baubereich C: 3`200 m²

Art. 12
Architektonische
Gestaltung

4. Die Fläche für eingeschossige Nebenbauten im Innenhof wird gem. Art 7 SBV auf gesamthaft maximal 200 m² beschränkt.
1. Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien, welche auf eine angemessene Anzahl zu beschränken sind und Farben, welche als dezente und in die Umgebung passende Farbtöne zu wählen sind. Bezüglich der architektonischen Gestaltung ist das Richtprojekt wegleitend.
2. Alle Bauten sind mit Flachdächern zu gestalten. Nicht begehbare Flachdächer von Hauptbauten sind extensiv zu begrünen. Nur die im Überbauungsplan bezeichneten Dachbereiche bei A2 und A3 dürfen als Terrassen genutzt werden.
3. Es sind klar geschnittene und präzise Bauvolumen ohne zurückversetzte Dach- oder Attikageschosse zu realisieren. Einzelne untergeordnete Gebäuderücksprünge zur Gliederung der Baukörper sind möglich.
4. Die Fassadenebenen haben zur Gliederung der langen Baukörper den geknickten Mantellinien der Baubereiche zu folgen.
5. Die Strassenfassaden sind auf Grund der Lärmemissionen als mehrheitlich geschlossene, homogen gestaltete und murale Lochfassaden zu gestalten. Die Hoffassaden sind als mehrheitlich offene und transparente Balkon- oder Loggiafassaden zu gestalten.

Art. 13
Energiestandard

1. Für die Wärmeerzeugung sind umweltfreundliche Heizsysteme (z.B. ~~Gasheizung~~²⁾, Wärmepumpe mit Erdsonden oder Grundwasser, Sonnenkollektoren etc.) zu installieren. Es ist der Minergie-Standard für Wohnbauten anzustreben. Die Gebäudehülle ist zwingend mindestens im Minergie-Standard auszuführen.
2. Es können mehrere einzelne Heizanlagen pro Haus oder pro Häusergruppe oder eine einzelne zentrale Anlage für die gesamte Überbauung realisiert werden.

2) Änderung gem. Parlamentsbeschluss vom 20. Februar 2014

**Art. 14
Erschliessung**

1. Die Hapterschliessung für Motorfahrzeuge hat über die Aserstrasse im südöstlichen Bereich der Parzelle KTN 95 zu erfolgen.
2. Die Hapterschliessung für Fussgänger und Fahrräder erfolgt über die bestehenden Trottoirs der Kantons- und Aserstrasse.
3. Die interne Erschliessung für Motorfahrzeuge und Fussgänger / Fahrräder hat innerhalb der entsprechenden Erschliessungsbereiche gemäss Überbauungsplan zu erfolgen. In diesen Bereichen sind auch Notzufahrten, Treppenanlagen, Stützmauern, Rabatten, Bepflanzungen, Briefkastenanlagen udgl. gestattet.
4. ~~Bei einer etappierten Realisierung der Überbauung kann die Zufahrt zur Tiefgarage der ersten Etappe (Baubereich A) und zweiten Etappe (Baubereiche B oder C) oberirdisch geführt werden. Eine solche provisorische und temporäre Zufahrt kann auch ausserhalb der gemäss Überbauungsplan definierten Erschliessungsbereiche realisiert werden.~~
Mit der ersten Bauetappe sind sämtliche Infrastrukturanlagen, also u.a. auch die Tiefgarage sowie die Kinderspiel- und Erholungsflächen zu realisieren. 3)
5. Von der Bushaltestelle an der Kantonsstrasse zur Aserstrasse ist quer durch den Innenhof der Siedlung ein öffentlicher Fussweg mit einer Breite von mind. 2.5 m zu realisieren.
6. Die genaue Führung von Fuss- und Velowegen sowie Werk- und Kanalisationsleitungen kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt werden.

**Art. 15
Motorfahrzeug- und
Veloabstellplätze**

1. Pro 100 m² BGF oder pro Wohneinheit ist mindestens ein Parkplatz zu erstellen. Zur errechneten Anzahl sind zusätzlich 10 % als Parkplätze für Besucher zu erstellen. Bei einer maximalen Ausnutzung (mit reiner Wohnnutzung) sind demnach 131 Parkplätze für Bewohner und 14 Parkplätze für Besucher zu erstellen, total also mindestens 145 Parkplätze.
2. Bei der Realisierung von Gewerbeflächen richtet sich der Bedarf an Parkplätzen nach der VSS-Norm SN 640 281, Ausgabe 2006.
3. Die Parkplätze für die Motorfahrzeuge der Bewohner sind als gedeckte Plätze im Baubereich Einstellhalle zu realisieren.
5. Ca. 8 bis 10 oberirdische Parkplätze für Besucher sind im speziell bezeichneten Bereich der Besucherparkplätze zu erstellen. Zusätzliche Besucherparkplätze können in der Einstellhalle realisiert werden.

3) Änderung gem. Parlamentsbeschluss vom 20. Februar 2014

5. In den Baubereichen A bis C sind auf Erdgeschossniveau und in der Nähe der Gebäude-Hauptzugänge abschliessbare Veloabstellräume und offene Kurzzeit-Abstellmöglichkeiten für Fahrräder zu erstellen. Zusätzliche Abstellräume für Velos und Motos können im Untergeschoss der Baubereiche A bis C und Einstellhalle realisiert werden.

**Art. 16
Umgebungsgestaltung**

1. Im Umgebungsbereich Grünflächen sowie im Bereich Kinderspiel- und Erholungsflächen gemäss Überbauungsplan sind Nebenbauten (Fläche gesamthaft max. 200 m²), unterirdische Bauten, Wege, Notzufahrten, Sitzplätze, Spielplätze, Stützmauern, Lichtschächte, Notausstiege, Fluchtröhren udgl. gestattet.
2. Der Umgebungsplan (Plan Nr. 1209-03) der vetschpartner Landschaftsarchitekten, Zürich, bildet die wegleitende Grundlage für die Planung der Umgebungsgestaltung. Auf der Basis dieses Konzeptplanes ist den Behörden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Detailprojekt vorzulegen.
3. Die Begrünung hat mit einheimischen Pflanzen, Sträuchern und Bäumen zu erfolgen.

**Art. 17
Erholungsflächen
Kinderspielplätze**

Für die Bauten in den Baubereichen A bis C sind im Bereich Kinderspiel- und Erholungsflächen zusammenhängende und gut besonnte Freiflächen mit Ruhe- und Erholungsanlagen sowie kreativitätsfördernde Spielplätze gemäss Umgebungsplan zu erstellen.

**Art. 18
Abfallentsorgung**

Zur Abfallentsorgung ist in der ersten Bauetappe ein zentraler und genügend grosser Entsorgungsplatz im Bereich Containerplatz zu realisieren.

**Art. 19
Lärmschutz**

1. Für die Parzelle KTN 95 sind die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II (ES II) gemäss der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) massgebend. Es sind folgende Belastungsgrenzwerte für Wohnräume einzuhalten: 55 dB (A) am Tag und 45 dB (A) in der Nacht. Für Gewerberäume gelten um 5 dB (A) erhöhte Werte.
2. Mit einer gemäss dem Richtprojekt auf die Situation abgestimmten Überbauungslösung sind die geforderten Lärmgrenzwerte insbesondere gegen die Kantonsstrasse einzuhalten. Die Wohn- und Schlafräume entlang der Kantonsstrasse sind hauptsächlich gegen den Innenhof zu orientieren und zu belüften. Loggias oder Balkone gegen die lärmexponierten Strassenseiten sind zu verglasen und schallabsorbierend auszukleiden.

Art. 20
Etappierung

1. Eine Überbauung im Überbauungsplan-Perimeter kann in maximal drei Etappen realisiert werden.
2. Die möglichen Bauetappen entsprechen dabei den drei Baubereichen A, B und C. Der jeweils zu realisierende Anteil der Einstellhalle ist gemäss den Anforderungen bezüglich Parkplatzzahl pro Etappe frei wählbar. Als erste Etappe sind die Bauten im Baubereich A zu realisieren.
3. Die Infrastrukturanlagen für die Entsorgung der Abfälle und die Besucherparkplätze sind zwingend mit der ersten Etappe zu erstellen.

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 21
Inkrafttreten, Änderung
Aufhebung

1. Der Überbauungsplan „Feld“ tritt mit der Genehmigung durch das Departement Bau und Umwelt des Kantons Glarus in Kraft.
2. Die Änderung oder Aufhebung erfordert das gleiche Verfahren wie der Erlass des Überbauungsplanes.

Situation mit Baubereichen und Mantellinien:



5. Erlass Überbauungsplan „Wohnpark Schönegg“, Näfels

A. Chronologie der Ereignisse seit der GV vom 20. Juni 2014

Der Gemeinderat hat am 22. Januar 2014 dem Überbauungsplan „Schönegg“ Näfels zugestimmt und ihn – mit Antrag auf Zustimmung und Weiterleitung an die GV – an das Gemeindeparlament überwiesen. Mit der Zustimmung zum Überbauungsplan hat der Gemeinderat die Einsprachen abgewiesen, allerdings den Einsprechenden noch nicht formell eröffnet. Das Parlament hat an seiner Sitzung vom 20. März 2014 dem Überbauungsplan und den Sonderbauvorschriften zugestimmt und ihn zum Erlass an die GV vom 20. Juni 2014 weitergeleitet. Die GV wies den Überbauungsplan „Schönegg“ Näfels bis zum Inkrafttreten der Richt- und Nutzungsplanung zurück.

B. Beschwerde Bauherrschaft und Entscheidung Verwaltungsgericht

In der Folge erhob die Bauherrschaft am 21. Juli 2014 Beschwerde und beantragte u.a. die Aufhebung des Rückweisungsbeschlusses der GV. Das Verwaltungsgericht hob mit Urteil vom 05. Februar 2015 den Beschluss der GV vom 20. Juni 2014 antragsgemäss auf, wies die Sache im Sinne der Erwägungen an den Gemeinderat zurück und beauftragte diesen, vorgängig über die während der öffentlichen Auflage eingegangenen Einsprachen zu entscheiden.

C. Erwägungen und Entscheid des Gemeinderates

Am 15. April 2015 entschied der Gemeinderat über die hängigen Einsprachen. Diese Einspracheentscheide sind nicht anfechtbar. Anfechtungsobjekt bildet erst der Entscheid der GV vom 19. Juni 2015, der mit entsprechender Rechtsmittelbelehrung den Parteien dann zum schriftlich eröffnet werden wird.

Der Gemeinderat und das Parlament legen nun in der Folge den Überbauungsplan „Schönegg“ unverändert (wie bereits zuhanden der GV vom 20. Juni 2014 verabschiedet) zusammen mit den damals eingereichten Abänderungsanträgen der GV vom 19. Juni 2015 vor.

D. Beratung der Vorlage im Parlament vom 21. Mai 2015 (Plenum)

Bereits am 20. März 2014 hat das Parlament dem Überbauungsplan Schönegg zugestimmt und zum Erlass an die GV vom 20. Juni 2014 weitergeleitet. Die damaligen Beschlüsse des Parlaments vom 20. März 2014 haben nach wie vor Gültigkeit, aufgehoben wurde vom

Verwaltungsgericht lediglich der Beschluss der GV vom 20. Juni 2014.

An der Sitzung vom 21. Mai 2015 hat das Parlament über die Wiedervorlage nach dem Verwaltungsgerichtsentscheid beraten. Aufgrund dessen, dass keine Eintretensdebatte mehr stattfand, beantragten die Fraktionen Grüne und SP bereits bei der Beratung der Traktandenliste, dieses Geschäft von der Traktandenliste zu streichen, da das geplante Vorgehen ihrer Ansicht nach nicht korrekt ist. Das Verwaltungsgericht hat das Geschäft an den Gemeinderat und nicht an die GV zurückgewiesen und diesen beauftragt, zunächst über die hängigen Einsprachen zu entscheiden. Anschliessend hat er den nötigenfalls angepassten Überbauungsplan unter der in der Gemeindeordnung vorgesehenen Mitwirkung des Gemeindeparlaments der GV zu unterbreiten. Dabei sind der GV nur Anträge zuzulassen, die 30 Tage vor der GV beim Gemeinderat eingereicht wurden. Die Fraktionen Grüne und SP sind der Meinung, dass das vom Verwaltungsgericht vorgesehene weitere Verfahren also gar nicht möglich ist und weitere Beschwerden erwarten lässt.

Demgegenüber wurde argumentiert, dass das gesamte Verfahren mit 30-tägiger Auflage bereits vor rund einem Jahr durchgeführt und abgeschlossen wurde. Die Überbauungspläne werden unverändert, wie bereits zuhanden der GV vom 20. Juni 2014 verabschiedet, zusammen mit den damals eingereichten Abänderungsanträgen der GV vom 19. Juni 2015 erneut vorgelegt. Dieser Argumentation folgte das Parlament mehrheitlich und verzichtete auf eine Streichung des Geschäftes von der Traktandenliste.

Nach eingehender Diskussion und Präzisierung des Antrags beschloss das Parlament, den Überbauungsplan „Wohnpark Schönegg“ Näfels vom 26. März 2014, bestehend aus den Sonderbauvorschriften (SBV) und dem Überbauungsplan 1:500, gestützt auf Art. 27 Abs. 2 RBG in Verbindung mit Art. 11 BO Näfels, der GV vom 19. Juni 2015 erneut gemäss Beschluss des Parlaments vom 20. März 2014 unverändert zum Erlass vorzulegen.

E. Unveränderte Vorlage des Überbauungsplans „Schönegg“ gemäss Bulletin zur GV vom 20. Juni 2014

1. Ausgangslage

Das Gebiet Schönegg mit einer Gesamtfläche von rund 2.8 ha liegt im Ortsteil Näfels, unmittelbar beim nördlichen Ortseingang und in der Nähe der Zubringerstrasse zur Autobahn A3 Zürich-Chur. Für das ganze Gebiet besteht eine Überbauungsplanpflicht. Um die Aus-

gangslage aus raumplanerischer Sicht grundlegend zu klären, wurde durch das Planungsbüro Suter von Känel Wild AG ein Masterplan "Gebietsentwicklung Schönegg Näfels" erarbeitet. Beim vorliegenden Überbauungsplan geht es um die nördliche Hälfte des Gebietes. Das Planungsgebiet mit einer Fläche von 11'268 m² befindet sich in der Wohnzone W2b und auf einer Bautiefe entlang der Strasse Unterdorf in der Wohn- und Gewerbezone WG. Das Gebiet wird von der Strasse Unterdorf, der Strasse Autschachen und dem Mühlebach begrenzt. Der vorliegende Überbauungsplan lehnt sich eng an die Vorgaben des Masterplanes an.

Vom 11. Juli bis am 12. August 2013 konnte die öffentliche Auflage durchgeführt werden. Es sind 13 Einsprachen eingegangen (zwei davon sind identisch), über die der Gemeinderat nach dem Gemeindeversammlungsbeschluss über den Erlass des Überbauungsplanes entscheiden wird.

2. Inhalte Überbauungsplan

Der Überbauungsplan "Wohnpark Schönegg" bildet die Grundlage für das Erstellen von sechs Mehrfamilienhäusern mit rund 45 - 50 Wohnungen, einem Wohn- und Gewerbehaus mit zwei bis sechs Gewerbetellen und sieben bis elf Wohnungen, zwei Tiefgaragen mit insgesamt 90 Parkplätzen sowie für Besucher sieben oberirdischen Abstellplätzen für die Wohnbauten und neun oberirdischen Abstellplätzen für das Gewerbegebäude. Für Velos sind gedeckte Abstellplätze eingeplant.

Die Gebäude haben eine ruhige Formensprache und eine kompakte Gebäudehülle und berücksichtigen die differenzierte Bauweise in der Umgebung. Die Erschliessung der sechs Mehrfamilienhäuser erfolgt ab der Autschachenstrasse. Nur der Zugang zum Wohn- und Gewerbehaus erfolgt ab der stark befahrenen Strasse Unterdorf. Der Zugang für Fussgänger und Velos zu allen Gebäuden ist übersichtlich und gut ausgebaut. Das Areal selber ist verkehrsfrei, wobei die Zugänglichkeit für die Sicherheitsdienste gewährleistet ist. Die Umgebungsgestaltung erfolgt naturnah und insbesondere der Gewässerbereich wird grosszügig freigehalten und extensiv bepflanzt und unterhalten. Ein öffentlicher Quartierfussweg mit einer Brücke über den Mühlebach im Bereich des Alterswohnheims wird realisiert.

Die Ausnützungsziffer wird für die Wohnzone von 0.45 auf 0.8 und für Wohn- und Gewerbezone von 0.8 auf 1.2 angehoben, was gemäss Bauordnung Näfels für Überbauungsplanungen in der Zone W2b zulässig ist. Entsprechend wird die Geschosshöhe von zwei Vollgeschossen auf drei bis vier zuzüglich Attikage-

schosse angehoben. Bei den beiden 4-geschossigen Gebäuden handelt es sich um die Punktbauten entlang dem Mühlebach. Gegenüber den kleineren Wohnbauten an der Schöneggstrasse sind die Gebäude nur 3-geschossig und weisen einen relativ grossen Abstand auf.

Gemäss Sonderbauvorschriften kann die Bebauung etappiert ausgeführt werden. Die Realisierung des Wohn- und Gewerbegebäudes sollte aus Gründen des Lärmschutzes als 1. Etappe erstellt werden. Sobald eines der sechs Mehrfamilienhäuser erstellt wird, sind sämtliche Infrastrukturen sowie der öffentliche Fussweg über den Mühlebach zu realisieren.

3. Stellungnahme der Gestaltungskommission

Die Gestaltungskommission war bei der Erarbeitung des Masterplanes mit dabei. Der Überbauungsplan "Wohnpark Schönegg" wurde deshalb nur noch auf seine Übereinstimmung mit dem Masterplan überprüft und für richtig befunden. Im Bericht zum Masterplan heisst es, dass die Erhöhung der AZ gewährt werden kann, wenn die erhöhten gestalterischen Qualitäten des Masterplans in den Überbauungsplänen gesichert werden. Nachfolgend ein Auszug aus dem Bericht des Masterplans:

▪ *Bebauung*

Die Gebäude haben eine ruhige Formensprache und eine kompakte Gebäudehülle aufzuweisen. Die Punktbauten und die radial angeordneten Gebäudezeilen haben sich in der Form zu unterscheiden.

▪ *Nutzung*

Angestrebt wird ein nach den Grundsätzen der Nachhaltigkeit konzipiertes Wohnquartier mit hoher Lebensqualität.

▪ *Energie*

Für die Wärmeversorgung und die Bereitstellung von Warmwasser sollen erneuerbare Energieträger verwendet werden.

▪ *Freiraum*

Der Freiraum entlang dem Mühlebach wird grosszügig freigehalten. Das Konzept sieht eine extensiv genutzte Uferlandschaft im Bereich der Punkthäuser vor. Der Uferbereich darf nicht privatisiert werden. Die geforderten zusammenhängenden Grün- und Erholungsflächen gemäss Bauordnung müssen eingehalten werden.

▪ *Erschliessung*

Im Zentrum der Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen steht der Bewohner oder Besucher, der zu Fuss, mit dem Velo oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln unterwegs ist. Von der Kantonsstrasse Autschachen, Höhe Tolderstrasse, ist in Richtung Alterswohnheim

Letz ein neuer öffentlicher Fuss- und Radweg mit einer Brücke über den Mühlebach vorzusehen.

4. Stellungnahme aus baurechtlicher Sicht

Überprüfung des Überbauungsplanes auf seine Übereinstimmung mit den kommunalen und kantonalen Anforderungen (Art. 9 BO Näfels, Art. 23 RBG):

1. Erschliessung und Parkierung: Die strassenmässige Erschliessung erfolgt ab der Autschachenstrasse und für das Wohn- und Gewerbehaus ab der Unterdorfstrasse, beides Kantonsstrassen. Die Pflichtabstellplätze sind unterirdisch angeordnet. Die Erschliessung mit Werkleitungen wurde mit allen Werken besprochen und festgelegt. Für Velos sind oberirdisch in der Nähe der Hauseingänge gedeckte Unterstände und im Baubereich der Tiefgarage Abstellplätze vorgesehen.
Der Wunsch der Gemeinde nach Durchlässigkeit des Areals für die angrenzenden Wohngebiete wurde berücksichtigt, indem Wegrechte zugunsten der Öffentlichkeit vereinbart werden konnten. Damit bleibt das Areal auch für Dritte zugänglich.
2. Hygienisch und baulich einwandfreie Lösung: Das Projekt weist eine hohe Qualität auf. Die Anforderung an die haushälterische Nutzung des Bodens durch verdichtetes Bauen wird erfüllt. Im Richtprojekt / Umgebungsgestaltung ist ersichtlich, dass die Wohnungen grosszügig konzipiert und sehr gut besonnt sind. Alle Wohnungen sind mit Abstellräumen und Abstellflächen für Velos ausgestattet. Die Bebauung entspricht den Anforderungen an die Behinderterzugänglichkeit. Die nötigen Pflichtabstellplätze werden ausgewiesen.
Die an der Autschachenstrasse vorgesehene Abfallsammelstelle ist als versenkte Anlage auszuführen und zusammen mit einer öffentlichen Quartiersammelstelle für Glas und Büchsen in Absprachen mit der Gemeinde zusammen mit den ersten Wohnbauten zu erstellen.
Die "Hydrogeologisch-Geotechnische Prognose" vom Ingenieurbüro Dr. von Moos AG, Zürich, macht grundsätzliche Aussagen zum Baugrund und Hinweise auf die konkret zu erwartenden Verhältnisse sowie die Anforderungen an die einzelnen Baubewilligungsverfahren.
Das Lärmgutachten der Firma dBAkustik GmbH, Pfäffikon, zeigt auf, dass die Lärmwerte grösstenteils eingehalten werden können. Die einzelnen Detailnachweise

sind mit den jeweiligen Baugesuchsunterlagen einzureichen.

3. Beachtung der Beziehung zu den Nachbargrundstücken: Mit den in der Höhe abgestuften Gebäuden und den relativ grossen Gebäudeabständen wird der Übergang zu der Bebauung im Norden des Areals gemildert und damit den Nachbarliegenschaften Beachtung geschenkt.
4. Harmonische Einordnung der Bauten ins Gesamtbild der Umgebung: Die Erarbeitung des Masterplans mit dem Planungsbüro Suter von Känel Wild AG, Zürich, in enger Zusammenarbeit mit der Gestaltungskommission der Gemeinde, aber auch seitens der Bauherrschaft hat sich gelohnt. Die Bebauung weist bezüglich Einordnung, Volumenverteilung und Wohnqualität einen sehr hohen Standard auf und nimmt Bezug zu der gebauten Umgebung. Insbesondere die Lage an der Kantonsstrasse war bezüglich Lärm und Gestaltung eine Herausforderung, welche mit dem Wohn- und Gewerbegebäude als Lärmriegel gut gelöst werden konnte.
5. Grosszügige und zweckmässige Anlage von Freiflächen und Kinderspielplätzen: Die Freiflächen inmitten der Siedlung sind grosszügig konzipiert und gut besonnt. Die verlangten Flächen werden ausgewiesen. Entlang dem Mühlebach entsteht Freiraum mit hohem Aufenthaltswert.
6. Massnahmen zur sparsamen Nutzung und Verteilung von Energie: Den im RBG bei Überbauungsplanungen verlangten Massnahmen zur sparsamen Nutzung und Verteilung von Energie wird mit der Minimalanforderung des MINERGIE-Standards für alle Gebäude Rechnung getragen. Umweltfreundliche Heizsysteme werden vorgeschrieben.

Fazit: Mit der Überbauung "Wohnpark Schönegg" werden die Anforderungen der Bauordnung Näfels Art. 8, 9 und 10 sowie des RBG Art. 23 erfüllt. Die geplante Bebauung ist zweckmässig und entspricht vollumfänglich den Vorgaben. Das Ergebnis der Planung ist ganz klar besser als eine übliche Bebauung mit Regelbauweise, die erhöhte Ausnutzungsziffer sowie die Erhöhung der Gebäudehöhe und der Geschoszahl sind eindeutig gerechtfertigt.

5. Kantonale Stellungnahme (Vorprüfung)

Das kantonale Departement Bau und Umwelt hat bereits anlässlich der Vorprüfung nach Art. 24 des Raumentwicklungs- und Baugesetzes eine Genehmigung des Überbauungsplanes in Aussicht gestellt. Die wenigen Vorbehalte und Empfehlungen der Vorprüfung sind mittels Revision der Unterlagen berücksichtigt worden.

6. Einsprachen

Die Einsprachen wurden alle sorgfältig geprüft und werden mit dem Gemeinderatsbeschluss nach dem Erlass des Überbauungsplanes durch die Gemeindeversammlung ausführlich beantwortet bzw. abgewiesen.

Auf Anweisung des Verwaltungsgerichts des Kantons Glarus (Verwaltungsgerichtsentscheid vom 05. Februar 2015) hat der Gemeinderat die hängigen Einsprachen am 15. April 2015 formell entschieden.

Nachfolgend werden die Kernpunkte der Einsprachen sowie die Stellungnahmen des Gemeinderates angeführt:

Punkte, welche von mehreren Einsprechern erhoben werden:

a. Zulässigkeit zum Erlass eines UeP.

Die Überbauungsplanpflicht ist im Zonenplan festgelegt und verbindlich.

b. Zulässige Erhöhung der Geschosszahl, der Gebäudehöhe sowie der Ausnützungsziffer.

Gemäss geltender Bauordnung kann im Rahmen eines Überbauungsplanes die AZ, die Gebäudehöhe und auch die Geschosszahl erhöht werden. Der in der Bauordnung vorgesehene Bonus für die Erhöhung der AZ wird teilweise ganz und teilweise nur knapp ausgeschöpft. Die Erhöhung der AZ und die weiteren Massnahmen stehen in Übereinstimmung mit übergeordneten Zielen der Raumplanung. Es ist sinnvoll, in diesem Bereich verdichtet zu bauen.

c. Verkehrsmässige Erschliessung

Die Erschliessung via Autschachenstrasse und der Strasse Unterdorf hat den grossen Vorteil, dass innert weniger Meter der Autobahnzubringer zur A3 erreicht werden kann. Das Grundstück ist auch optimal an den ÖV angeschlossen. Die Einfahrten in die beiden Kantonsstrassen sind verkehrstechnisch einwandfrei geplant. Der in der Autschachenstrasse zu erwartende Mehrverkehr (geschätzte Mehrbelastung während den Spitzenzeiten 25 - 30 Fahrzeuge pro Stunde) kann ohne weiteres aufgenommen werden und führt zu keiner Beeinträchtigung.

d. *Eingliederung, Licht- und Sonnenentzug*
Der Überbauungsplan reagiert mit einer Abstufung der Gebäudehöhen von Süden nach Norden. Den Anliegen der nördlichen Einfamilienhäuser wird damit Rechnung getragen.

e. *Grundwasser, Schäden an den Liegenschaften der Einsprecher infolge des Baus der Tiefgarage und der Überbauung.*

Bereits im Rahmen des Masterplans wurde der Niveaupunkt definiert. Mit der Baueingabe ist der detaillierte Nachweis über das Einhalten der Vorschriften über das Grundwasser und dessen Verdrängung nachzuweisen. Die Bauherrschaft wird vor Baubeginn bei den benachbarten Gebäuden Rissprotokolle aufnehmen.

Stellungnahmen Gemeinderat zu den einzelnen Einsprachen:

Einsprache 1: Die Linienführung des öffentlichen Fussweges wird nicht akzeptiert. Der Fussweg soll nicht quer durch das Gebiet der Alterswohnungen führen.

Von Seiten Bauherrschaft wurde bereits signalisiert, dass gemeinsam eine Lösung gesucht werden soll.

Einsprache 2: Es werden Schäden an der Liegenschaft durch die Verdrängung des Grundwasserstroms befürchtet.

Betreffend Grundwasserproblematik siehe Stellungnahme Ziff. e der mehrfach aufgeführten Einsprachepunkte.

Einsprache 3: Fehlende Profilierung und Grundwasserproblematik.

Beim Überbauungsplan müssen nur die Baufelder ausgesteckt werden, es sind keine Profile zu setzen. Betreffend Grundwasserproblematik siehe Stellungnahme Ziff. e der mehrfach aufgeführten Einsprachepunkte.

Einsprache 4: Fehlende Profilierung, Verkehrsproblematik und Grundwasserproblematik.

Beim Überbauungsplan müssen nur die Baufelder ausgesteckt werden, es sind keine Profile zu setzen. Betreffend Verkehrs- und Grundwasserproblematik wird auf Ziff. c und e der mehrfach aufgeführten Einsprachepunkte verwiesen.

Einsprache 5: Bauhöhe, Ein- und Ausfahrt Tiefgarage, Grundwasser, Besucherparkplätze.

Die Themen Bauhöhe, Tiefgarage und Grundwasser sind in den allgemeinen Punkten unter Ziff. b, c und e abgehandelt. Die Gestaltung der Besucherparkplätze kann im Rahmen der

definitiven Umgebungsgestaltung mit den Einsprechern diskutiert und gelöst werden.

Einsprache 6 und 7: Standort Spielplatz, Öffentlicher Platz-Begegnungszone, öffentlicher Fussweg.

Die bemängelten Punkte wurden im Masterplan definiert und sind im Überbauungsplan richtigerweise berücksichtigt worden. Die einzelnen Einwände der Einsprechenden werden mit der definitiven Baueingabe zu überprüfen sein, sie sind jedoch grösstenteils privatrechtlicher Natur.

Einsprache 8: Ein- und Ausfahrt Tiefgarage, Verkehrsführung.

Betreffend Verkehrsproblematik und Erschliessung siehe Stellungnahme Ziff. c der mehrfach aufgeführten Einsprachepunkte.

Einsprache 9: Ein- und Ausfahrt Tiefgarage, Verkehrsführung, Grundwasserproblematik.

Siehe Stellungnahme Ziff. c und e der mehrfach aufgeführten Einsprachepunkte.

Einsprache 10: Ein- und Ausfahrt Tiefgarage, Verkehrsführung, Grundwasserproblematik, Schattenwurf.

Siehe Stellungnahme Ziff. c und e der mehrfach aufgeführten Einsprachepunkte. Mit der Gestaltung, wonach die Gebäudehöhe von Süden nach Norden abfällt, werden den Anliegern der Anwohnenden im Norden Rechnung getragen.

Einsprache 11: Öffentlicher Fussweg ist unnötig.

Der öffentliche Fussweg ist ein Anliegen des Gemeinderates, das mit dem Masterplan festgelegt worden ist. Der UeP übernimmt diese Vorgabe.

Einsprache 12: Gestalterische Unzulänglichkeit, Zonenvermischung, Gewässerabstandsverletzungen, Grenzabstandsbestimmungen nicht eingehalten.

Der UeP wurde in enger Zusammenarbeit mit der Gestaltungskommission und auf der Grundlage des Masterplans entwickelt. Die rechtlichen Aspekte und Abstände wurden beachtet und werden eingehalten. Der gesetzlich vorgeschriebene Gewässerabstand wird eingehalten.

Einsprache 13: Ausnützungsziffer, Grundwasserproblematik, Nutzung Kat.-Nr. 813, Grenzabstand.

Die Frage der AZ und die Grundwasserproblematik werden in Ziff. b und e der Stellungnahme zu den allgemeinen Punkten erläutert und abgehandelt. Kat.-Nr. 813 liegt nicht in-

nerhalb des UeP-Perimeters und unterliegt der Regelbauweise.

7. Würdigung Stellungnahme Gemeinderat

Überprüfung des Überbauungsplanes auf seine Übereinstimmung mit der Konzeption Ortsplanung und dem Entwurf kommunaler Richtplan:

Der Konzeptbericht Ortsplanung vom 22. Juni 2012 nennt die Leitsätze zur räumlichen Entwicklung. Der Überbauungsplan ist auf Kompatibilität mit den Zielformulierungen der Leitsätze zu überprüfen. Für den vorliegenden Überbauungsplan massgebend sind insbesondere:

Leitsatz 1: Konzentration auf bestehendes Siedlungsgebiet.

- Das Überbauungsplangebiet Schöneegg liegt sehr zentral inmitten des dicht bebauten Gebietes und die Vorleistungen in Infrastrukturanlagen sind getätigt.

Leitsatz 4: Die Nutzungsdichte innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes wird erhöht.

- Durch die zulässige Erhöhung der Ausnutzungsziffer wird eine Verdichtung innerhalb der bestehenden Bauzone erreicht. Mit den geplanten Mehrfamilienhäusern kann die Dichte ohne Einbusse von Wohnqualität erreicht werden.

Leitsatz 8: Der öffentliche und der individuelle Verkehr werden, bei gleichzeitiger Senkung der Belastung, in ihrer Effizienz gesteigert.

- Das Überbauungsplangebiet ist sehr gut an das Strassennetz und an den ÖV (Bahn und Bus) angebunden.

Leitsatz 11: Grünräume und Gewässerräume erhalten

- Der bewusst gestaltete Freiraum innerhalb der Siedlung schafft für die Bewohnenden eine hohe Umgebungsqualität. Die Hauptbauten halten den im Masterplan definierten Gewässerabstand von 10 m ein, innerhalb des minimalen Gewässerabstandes gem. RBG von 5 m sind keine Anlagen und Terrainveränderungen zulässig.

Fazit: Der Überbauungsplan entspricht den massgeblichen Leitsätzen der Konzeption zur räumlichen Entwicklung der Gemeinde Glarus Nord vollumfänglich und wird diesbezüglich gutgeheissen.

8. Sammelstellen für Separatsammlungen

Nach dem Sammelstellenkonzept für die Gemeinde Glarus Nord ist vorgesehen, die Wertstoffe Glas und Büchsen dezentral in Quartier-

sammelstellen zu sammeln. Gestützt auf Art. 23g RBG hat sich das Überbauungsplangebiet Schönegg dannzumal anteilmässig an den Kosten zu beteiligen.

9. Beratung der Vorlage im Parlament (vom 20. März 2014)

9.1 Kommission

Die Bau-, Raumplanungs- und Verkehrskommission (BRVK) unter dem Präsidium von Ann-Kristin Peterson, Niederurnen, befasste sich an der Sitzung vom 6. Februar 2014 mit der Vorlage. Eintreten wurde einstimmig beschlossen. In der Kommission gab insbesondere die Höhe der Bauten Anlass zu Diskussionen. Daraus resultierte folgender Antrag an das Gemeindeparlament:

In den Sonderbauvorschriften und im Überbauungsplan soll das Haus A2 um ein Geschoss reduziert werden, d.h. neu 2 Vollgeschosse plus 1 Attikageschoss (statt 3 Vollgeschosse plus 1 Attikageschoss). Die übrigen Anträge des Gemeinderates wurden von der Kommission unterstützt.

9.2 Plenum

Im Gemeindeparlament war Eintreten auf die Vorlage unbestritten.

In der Detailberatung wies die Präsidentin der vorberatenden Kommission darauf hin, dass in den Sonderbauvorschriften die Baubereiche klarer definiert werden sollten, da nicht genau ersichtlich ist, ob diese inklusive oder exklusive Attikageschoss gelten. Diese Anpassung wurde nachträglich vorgenommen. Der Antrag der BRVK, unterstützt von der Fraktion SP/Grüne, um Reduktion eines Geschosses beim Haus A2, fand beim Parlament keine Mehrheit. Die Fraktionen SVP, FDP/BDP und CVP/GLP lehnten diesen Antrag ab und sprachen sich für die Variante des Gemeinderates aus. Das Gemeindeparlament stimmte den Anträgen des Gemeinderates unverändert zuhanden der Gemeindeversammlung zu.

10. Spezielles

Gemeinderat und Gemeindeparlament haben an ihren Sitzungen vom 22. Januar 2014 bzw. 20. März 2014 beschlossen, den Überbauungsplan „Schönegg“ in positivem Sinne zur Genehmigung an die Gemeindeversammlung zu überweisen.

11. Während der Auflagefrist eingereichte Anträge

Gemäss Art. 52 GG und Art. 18 GO sind Abänderungsanträge bei Überbauungsplanungen (Sondernutzungsplanungen) spätestens 30 Tage vor der Gemeindeversammlung beim Gemeinderat einzureichen. Die Auflagefrist

dauerte vom 10. April 2014 bis 20. Mai 2014. Sämtliche Planunterlagen lagen während den Schalteröffnungszeiten in Näfels auf und waren auf der Homepage der Gemeinde ebenfalls veröffentlicht. Der GV vom 20. Juni 2014 werden die während der Auflagefrist eingereichten Anträge zur Beschlussfassung unterbreiten. In allen Fällen der Überbauungsplanungen sind Anträge an der GV selber nur noch zulässig, soweit sie in unmittelbarem Zusammenhang mit einem rechtzeitig vorgängig eingereichten Antrag stehen.

Folgende Anträge wurden eingereicht:

11.1 Antrag von Fridolin und Sonja Fischli, Näfels

Die Antragsteller Fridolin und Sonja Fischli, Näfels, verlangen in ihrer Eingabe vom 20. Mai 2014 das Folgende: Abänderungsantrag zuhanden der GV vom 20. Juni 2014 Projekt Wohnpark Schönegg, Näfels. Bezugnehmend auf den UeP Wohnpark Schönegg stellen wir folgenden Abänderungsantrag: Gebäude A2; Gesamtgeschossanzahl 3; Anzahl Vollgeschosse 2; Anzahl Attikageschosse 1.

Begründung: Gemäss Art. 9 der gültigen Bauordnung ist eine harmonische Einordnung der Bauten in das Gesamtbild der Umgebung vorzunehmen. Mit der vorgeschlagenen Abstufung der Gebäude ist die Eingliederung gegenüber den naheliegenden Gebieten mit den Quartieren Autschachen und Schönegg, welche überwiegend aus Einfamilienhäusern mit 2 Vollgeschossen bestehen, sichergestellt. Durch den Verzicht auf ein Stockwerk beim Gebäude A2 findet eine Ausnutzungsreduktion unter 10% statt. Im Sinne einer zufriedenstellenden Siedlungsentwicklung für betroffene Anwohner, soll auf diese wirtschaftlichen Mindereinnahmen verzichtet werden.

Stellungnahme Gemeinderat (im Sinne der Beschlüsse des Parlaments)

Bei der Ausarbeitung des Masterplanes für das Gebiet Schönegg wurde festgehalten *"Die Gebäude haben eine ruhige Formensprache und eine kompakte Gebäudehülle aufzuweisen. Die Punktbauten und die radial angeordneten Gebäudezeilen haben sich in der Form zu unterscheiden."* Der Überbauungsplan nimmt die Grundsätze des Masterplanes auf und entwickelt diese weiter. Der Beziehung zu den Nachbarliegenschaften wird mit den grossen Abständen Rechnung getragen. Auch die Anordnung der Bauten gemäss dem Masterplan berücksichtigt die Gestaltung der umliegenden Quartiere in hohem Mass.

Gemäss geltender Bauordnung kann im Rahmen eines Überbauungsplanes die AZ, die Gebäudehöhe und auch die Geschosszahl

erhöht werden. Die Erhöhung der Stockwerke und die weiteren Massnahmen stehen in Übereinstimmung mit den übergeordneten Zielen der Raumplanung. Es ist sinnvoll, in diesem Bereich verdichtet zu bauen und entspricht der Forderung nach haushälterischem Umgang mit dem Boden. Auch wird es durch die Beschränkung auf weniger, aber etwas höhere Bauten möglich, grosszügige Grünräume innerhalb der Überbauung zu gestalten, bzw. den Grünraum längs des Mühlebachs grosszügig freizuhalten und zu revitalisieren.

Ein gleicher Antrag wurde bereits bei der Behandlung des Überbauungsplanes im Parlament gestellt. Bei der Behandlung wurde darauf hingewiesen, dass die geltende Bauordnung Bauten mit einer Gesamthöhe von 11.00 Meter zulässt. Die Mantellinie des Gebäudes A2 überschreitet diese Höhe nur geringfügig um 90 cm, mit dem Attikageschoss gegenüber dem Giebel nach Regelbauweise.

Zusammengefasst kann festgehalten werden, dass der Überbauungsplan "Wohnpark Schönegg" die Anforderungen der Bauordnung Näfels Art. 8, 9 und 10 sowie des RBG Art. 23 erfüllt. Die geplante Bebauung ist zweckmässig und entspricht vollumfänglich den Vorgaben. Das Ergebnis der Planung ist ganz klar besser als eine übliche Bebauung mit Regelbauweise, die erhöhte Ausnutzungsziffer sowie die Erhöhung der Gebäudehöhe und der Geschosszahl sind eindeutig gerechtfertigt. Auch rechtfertigt die Trennlinie der Autschachenstrasse eine andere Sprache der Bebauung auf der anderen Strassenseite.

11.2 Antrag von Hanspeter und Gudrun Lampe, Näfels

Die Antragsteller Hanspeter und Gudrun Lampe, Schönegg 12, Näfels, verlangen in ihrer Eingabe vom 19. Mai 2014 das Folgende: Reduktion der Geschosse beim Haus A2 von 3 auf 2 Vollgeschosse plus 1 Attikageschoss.

Begründung: Gemäss Artikel 9 der gültigen Bauordnung ist eine harmonische Einordnung der Bauten in das Gesamtbild der Umgebung vorzunehmen. Das Gebäude A2, welches gegenüber den Einfamilienhäusern im Autschachenquartier liegt, ist zu massig und zu hoch. Eine Angliederung an die bestehenden Bauten mit einer abgestuften Bauweise über die ganze Überbauung würde dem anzustrebenden Ziel entsprechen. Auch wenn das geplante Projekt Schönegg ein Geschoss weniger hätte, wäre die Ausnutzungsziffer immer noch sehr hoch.

Die Antragsteller schreiben, dass sie das Bauvorhaben grundsätzlich nicht verhindern wollen, aber insofern beeinflussen, als dass es nachhaltig in das Landschaftsbild passt.

Stellungnahme Gemeinderat (im Sinne der Beschlüsse des Parlaments)

Bei der Ausarbeitung des Masterplanes für das Gebiet Schönegg wurde festgehalten *Die Gebäude haben eine ruhige Formensprache und eine kompakte Gebäudehülle aufzuweisen. Die Punktbauten und die radial angeordneten Gebäudezeilen haben sich in der Form zu unterscheiden.* Der Überbauungsplan nimmt die Grundsätze des Masterplanes auf und entwickelt diese weiter. Der Beziehung zu den Nachbarliegenschaften wird mit den grossen Abständen Rechnung getragen. Auch die Anordnung der Bauten gemäss dem Masterplan berücksichtigt die Gestaltung der umliegenden Quartiere in hohem Mass. Gemäss geltender Bauordnung kann im Rahmen eines Überbauungsplanes die AZ, die Gebäudehöhe und auch die Geschosszahl erhöht werden. Die Erhöhung der Stockwerke und die weiteren Massnahmen stehen in Übereinstimmung mit den übergeordneten Zielen der Raumplanung. Es ist sinnvoll, in diesem Bereich verdichtet zu bauen und entspricht der Forderung nach haushälterischem Umgang mit dem Boden. Auch wird es durch die Beschränkung auf weniger, aber etwas höhere Bauten möglich, grosszügige Grünräume innerhalb der Überbauung zu gestalten bzw. den Grünraum längs des Mühlebachs grosszügig freizuhalten und zu revitalisieren.

Ein gleicher Antrag wurde bereits bei der Behandlung des Überbauungsplanes im Parlament gestellt. Bei der Behandlung wurde darauf hingewiesen, dass die geltende Bauordnung Bauten mit einer Gesamthöhe von 11.00 Meter zulässt. Die Mantellinie des Gebäudes A2 überschreitet diese Höhe nur geringfügig um 90cm, mit dem Attikageschoss gegenüber dem Giebel nach Regelbauweise.

Zusammengefasst kann festgehalten werden, dass der Überbauungsplan "Wohnpark Schönegg" die Anforderungen der Bauordnung Näfels Art. 8, 9 und 10 sowie des RBG Art. 23 erfüllt. Die geplante Bebauung ist zweckmässig und entspricht vollumfänglich den Vorgaben. Das Ergebnis der Planung ist ganz klar besser als eine übliche Bebauung mit Regelbauweise, die erhöhte Ausnutzungsziffer sowie die Erhöhung der Gebäudehöhe und der Geschosszahl sind eindeutig gerechtfertigt.

11.3 Antrag Priska und Kurt Michel, Näfels

Die Antragsteller Priska und Kurt Michel, Autschachen 29, 8752 Näfels, stellen in ihrem Antrag folgenden Abänderungsantrag: 1. Jedes Gebäude mit einem Geschoss weniger zu bauen. 2. Tiefgarageneinfahrt über die Unterdorfstrasse her zu planen, da dort schon eine Einfahrt geplant ist für dessen Gebäude. 3. Kein durchgehender zusätzlicher Fussweg

von der Autschachenstrasse zum Altersheim.
4. Keine öffentliche Sammelstelle. Ferner beziehen sie sich auf die bereits eingereichten Einsprachen vom 20. Juli 2013 und 24. August 2013.

Stellungnahme Gemeinderat (im Sinne der Beschlüsse des Parlaments)

Bei der Ausarbeitung des Masterplanes für das Gebiet Schönegg wurde festgehalten *Die Gebäude haben eine ruhige Formensprache und eine kompakte Gebäudehülle aufzuweisen. Die Punktbauten und die radial angeordneten Gebäudezeilen haben sich in der Form zu unterscheiden.* Der Überbauungsplan nimmt die Grundsätze des Masterplanes auf und entwickelt diese weiter. Der Beziehung zu den Nachbarliegenschaften wird mit den grossen Abständen Rechnung getragen. Auch die Anordnung der Bauten gemäss dem Masterplan berücksichtigt die Gestaltung der umliegenden Quartiere in hohem Mass. Gemäss geltender Bauordnung kann im Rahmen eines Überbauungsplanes die AZ, die Gebäudehöhe und auch die Geschosszahl erhöht werden. Die Erhöhung der Stockwerke und die weiteren Massnahmen stehen in Übereinstimmung mit den übergeordneten Zielen der Raumplanung. Es ist sinnvoll, in diesem Bereich verdichtet zu bauen und entspricht der Forderung nach haushälterischem Umgang mit dem Boden. Auch wird es durch die Beschränkung auf weniger, aber etwas höhere Bauten möglich, grosszügige Grünräume innerhalb der Überbauung zu gestalten, bzw. den Grünraum längs des Mühlebachs grosszügig freizuhalten und zu revitalisieren.

Ein Antrag auf Reduktion eines Geschosses nur beim Gebäude A2 wurde bereits bei der Behandlung des Überbauungsplanes im Parlament gestellt. Bei der Behandlung wurde darauf hingewiesen, dass die geltende Bauordnung Bauten mit einer Gesamthöhe von 11.00 Meter zulässt. Die Mantellinien überschreiten diese Höhe nur geringfügig um 90cm, mit dem Attikageschoss gegenüber dem Giebel nach Regelbauweise.

Zusammengefasst kann festgehalten werden, dass der Überbauungsplan "Wohnpark Schönegg" die Anforderungen der Bauordnung Näfels Art. 8, 9 und 10 sowie des RBG Art. 23 erfüllt. Die geplante Bebauung ist zweckmässig und entspricht vollumfänglich den Vorgaben. Das Ergebnis der Planung ist ganz klar besser als eine übliche Bebauung mit Regelbauweise, die erhöhte Ausnutzungsziffer sowie die Erhöhung der Gebäudehöhe und der Geschosszahl sind eindeutig gerechtfertigt.

Die Erschliessung via Autschachenstrasse und der Strasse Unterdorf hat den grossen Vorteil,

dass innert weniger Meter der Autobahnzubringer zur N3 erreicht werden kann. Die Einfahrten in die beiden Kantonsstrassen sind verkehrstechnisch einwandfrei geplant. Auf Grund der verkehrsmässigen Belastung der Unterdorfstrasse ist nur der Gewerbebau über diese Strasse erschlossen und die Ein- und Ausfahrt nur auf die Fahrbahn Glarus - Niederurnen vorgesehen. Die Ausfahrt der Wohnblöcke in die Autschachenstrasse ermöglicht die Ausfahrt nach allen Richtungen. Der in der Autschachenstrasse zu erwartende Mehrverkehr (geschätzte Mehrbelastung während den Spitzenzeiten 25 - 30 Fahrzeuge pro Stunde) kann ohne weiteres aufgenommen werden und führt nicht zu einer Beeinträchtigung. Das Grundstück ist auch optimal an den ÖV angeschlossen.

Der öffentliche Fussweg ist ein Anliegen des Gemeinderates, das mit dem Masterplan festgelegt worden ist. Er entspricht auch den Zielformulierungen in den Leitsätzen, wonach direkte Verbindungen geschaffen werden sollen. Der Überbauungsplan übernimmt diese Vorgabe.

Der Entsorgungsplatz soll in Zusammenarbeit mit der Gemeinde geplant werden. Er dient einerseits der privaten Kehrrichtentsorgung und soll andererseits die Möglichkeit einer Quartiersammelstelle bieten. Auf Quartiersammelstellen wird nur ein beschränktes Sammelangebot ermöglicht. Die Anlagen sind als Unterfluranlagen zu konzipieren, welche die Emissionen stark eindämmen, so dass sie den gesetzlichen Vorgaben genügen. Der Entsorgungsplatz soll entsprechend der gesellschaftlichen Erwartungen realisiert werden und entspricht den Konzeptvorstellungen der Gemeinde Glarus Nord.

11.4 Antrag von Edgar Portugalli, Näfels (inkl. Begründung)

Der Antragsteller Edgar Portugalli, Schönegg 4, 8752 Näfels, stellt in seinem Antrag folgenden Abänderungsantrag: Wie bereits bei meiner Einsprache vom 26. August 2013 bin ich der Meinung, dass die Häuser zu hoch sind, auch wenn die Ausnutzungsziffer bei einem solchen Überbauungsplan auf 0.8 angehoben werden kann. Die Baukörper sind einfach zu wuchtig und zu hoch gegenüber den Einfamilienhäusern, zumal der Niveaupunkt um fast einen Meter höher zu stehen kommt im Vergleich zu den Häusern Schönegg 2 + 4. Eine erhebliche Wertverminderung der Liegenschaften hat dies zur Folge. So wäre mein Antrag, alle Häuser um wenigstens ein Geschoss zu reduzieren, sowie das Attikageschoss bei den Häusern B1 + B2 auch auf der Nordseite zurück zu versetzen.

Stellungnahme Gemeinderat (im Sinne der Beschlüsse des Parlaments)

Bei der Ausarbeitung des Masterplanes für das Gebiet Schöneegg wurde festgehalten *Die Gebäude haben eine ruhige Formensprache und eine kompakte Gebäudehülle aufzuweisen. Die Punktbauten und die radial angeordneten Gebäudezeilen haben sich in der Form zu unterscheiden.* Der Überbauungsplan nimmt die Grundsätze des Masterplanes auf und entwickelt diese weiter. Der Beziehung zu den Nachbarliegenschaften wird mit den grossen Abständen Rechnung getragen. Auch die Anordnung der Bauten gemäss dem Masterplan berücksichtigt die Gestaltung der umliegenden Quartiere in hohem Mass. Gemäss geltender Bauordnung kann im Rahmen eines Überbauungsplanes die AZ, die Gebäudehöhe und auch die Geschosszahl erhöht werden. Die Erhöhung der Stockwerke und die weiteren Massnahmen stehen in Übereinstimmung mit den übergeordneten Zielen der Raumplanung. Es ist sinnvoll, in diesem Bereich verdichtet zu bauen und entspricht der Forderung nach haushälterischem Umgang mit dem Boden. Auch wird es durch die Beschränkung auf weniger, aber etwas höhere Bauten möglich, grosszügige Grünräume innerhalb der Überbauung zu gestalten, bzw. den Grünraum längs des Mühlebachs grosszügig freizuhalten und zu revitalisieren.

Ein Antrag auf Reduktion eines Geschosses nur beim Gebäude A2 wurde bereits bei der Behandlung des Überbauungsplanes im Parlament gestellt. Bei der Behandlung wurde darauf hingewiesen, dass die geltende Bauordnung Bauten mit einer Gesamthöhe von 11.00 Meter zulässt. Die Mantellinien überschreiten diese Höhe nur geringfügig um 90cm, mit dem Attikageschoss gegenüber dem Giebel nach Regelbauweise.

Im Masterplan wurde eine kompakte Gebäudehülle als Forderung formuliert. Diese Festlegung fordert, dass die Fassadenlinie klar ablesbar ist und nicht z.B. durch auskragende Balkone durchbrochen wird. Daraus folgt auch, dass mindestens die Stirnfassaden der Gebäude durchgehend ausgebildet sind und das Attikageschoss nicht allseitig zurückgesetzt ist.

Zusammengefasst kann festgehalten werden, dass der Überbauungsplan "Wohnpark Schöneegg" die Anforderungen der Bauordnung Näfels Art. 8, 9 und 10 sowie des RBG Art. 23 erfüllt. Die geplante Bebauung ist zweckmässig und entspricht vollumfänglich den Vorgaben. Das Ergebnis der Planung ist ganz klar besser als eine übliche Bebauung mit Regelbauweise, die erhöhte Ausnutzungsziffer sowie die Erhöhung der Gebäudehöhe und der Geschosszahl sind eindeutig gerechtfertigt.

Der Niveaupunkt wurde nicht für jedes Gebäude einzeln festgelegt, sondern entspricht einem Mittel aus den Höhen entlang der Grenze. Dadurch ist gewährleistet, dass sich die Überbauung als Gesamtheit präsentiert und nicht einzelne Bauten auf Grund des Niveaupunktes das Gesamtbild negativ beeinflussen.

Ob mit der Überbauung ein Minderwert der Nachbarliegenschaften entsteht, hat ein Zivilgericht zu beurteilen. Hinzuweisen ist lediglich, dass das Gebiet des Wohnparkes Schöneegg ordnungsgemäss als Baugebiet im Nutzungsplan von Näfels ausgewiesen ist und mit einer Überbauungsplanpflicht belegt ist. Ein allfälliger Minderwert wäre also bereits länger bekannt und die Aussicht auf eine grüne Wiese befristet.

11.5 Antrag von Urs Schweikert, Näfels

Der Antragsteller Urs Schweikert, Gerbi 36, 8752 Näfels, stellt in einem Antrag folgenden Abänderungsantrag: Der Baubereich A2 soll um ein Geschoss reduziert werden, d.h. neu sind es 2 (statt 3) Vollgeschosse und ein Attikageschoss.

Begründung: Die bestehenden Nachbargebäude sind deutlich kleiner und werden durch das geplante Gebäude beinahe erdrückt. Die Eingliederung gegenüber den naheliegenden Gebieten im Quartier kann mit dem Abänderungsantrag verbessert werden.

Stellungnahme Gemeinderat (im Sinne der Beschlüsse des Parlaments)

Bei der Ausarbeitung des Masterplanes für das Gebiet Schöneegg wurde festgehalten *"Die Gebäude haben eine ruhige Formensprache und eine kompakte Gebäudehülle aufzuweisen. Die Punktbauten und die radial angeordneten Gebäudezeilen haben sich in der Form zu unterscheiden."* Der Überbauungsplan nimmt die Grundsätze des Masterplanes auf und entwickelt diese weiter. Der Beziehung zu den Nachbarliegenschaften wird mit den grossen Abständen Rechnung getragen. Auch die Anordnung der Bauten gemäss dem Masterplan berücksichtigt die Gestaltung der umliegenden Quartiere in hohem Mass.

Gemäss geltender Bauordnung kann im Rahmen eines Überbauungsplanes die AZ, die Gebäudehöhe und auch die Geschosszahl erhöht werden. Die Erhöhung der Stockwerke und die weiteren Massnahmen stehen in Übereinstimmung mit den übergeordneten Zielen der Raumplanung. Es ist sinnvoll, in diesem Bereich verdichtet zu bauen und entspricht der Forderung nach haushälterischem Umgang mit dem Boden. Auch wird es durch die Beschränkung auf weniger, aber etwas höhere Bauten möglich, grosszügige Grün-

räume innerhalb der Überbauung zu gestalten, bzw. den Grünraum längs des Mühlebaches grosszügig freizuhalten und zu revitalisieren.

Ein gleicher Antrag wurde bereits bei der Behandlung des Überbauungsplanes im Parlament gestellt. Bei der Behandlung wurde darauf hingewiesen, dass die geltende Bauordnung Bauten mit einer Gesamthöhe von 11.00 Meter zulässt. Die Mantellinie des Gebäudes A2 überschreitet diese Höhe nur geringfügig um 90cm, mit dem Attikageschoss gegenüber dem Giebel nach Regelbauweise.

Zusammengefasst kann festgehalten werden, dass der Überbauungsplan "Wohnpark Schönegg" die Anforderungen der Bauordnung Näfels Art. 8, 9 und 10 sowie des RBG Art. 23 erfüllt. Die geplante Bebauung ist zweckmässig und entspricht vollumfänglich den Vorgaben. Das Ergebnis der Planung ist ganz klar besser als eine übliche Bebauung mit Regelbauweise, die erhöhte Ausnutzungsziffer sowie die Erhöhung der Gebäudehöhe und der Geschoszahl sind eindeutig gerechtfertigt. Auch rechtfertigt die Trennlinie der Ausschachenstrasse eine andere Sprache der Bebauung auf der anderen Strassenseite.

12. Anträge gemäss den Beschlüssen

- des Parlaments vom 20. März 2014 (Ziffern 7 bis 11) sowie
 - des Gemeinderates vom 21. und 26. Mai 2014 (Ziffern 1 bis 6)
1. Der Abänderungsantrag (gestellt von Fridolin und Sonja Fischli, Näfels, Hanspeter und Gudrun Lampe, Näfels, und Urs Schweikert, Näfels), die Gesamtgeschosszahl bei Gebäude A2 auf 3 festzulegen (2 Vollgeschosse und 1 Attikageschoss), sei abzulehnen.
 2. Der Abänderungsantrag (gestellt von Kurt und Priska Michel, Näfels, und Edgar Portugalli, Näfels), jedes Gebäude (alle Häuser) um ein Geschoss zu reduzieren, sei abzulehnen.
 3. Der Abänderungsantrag von Kurt und Priska Michel, Näfels, die Tiefgarageneinfahrt über die Unterdorfstrasse zu planen, sei abzulehnen.
 4. Der Abänderungsantrag von Kurt und Priska Michel, Näfels, kein durchgehender zusätzlicher Fussweg von der Ausschachenstrasse zum Altersheim zu erstellen, sei abzulehnen.
 5. Der Abänderungsantrag von Kurt und Priska Michel, Näfels, keine öffentliche Sammelstelle zu erstellen, sei abzulehnen.

6. Der Abänderungsantrag von Edgar Portugalli, Näfels, die Attikageschosse bei den Häusern B1 und B2 auf der Nordseite zurückzusetzen, sei abzulehnen.
7. Der Überbauungsplan „Wohnpark Schönegg“, Näfels, vom 26. März 2014, bestehend aus den Sonderbauvorschriften (SBV) und dem Überbauungsplan 1:500, sei gestützt auf Art. 27 Abs. 2 RBG in Verbindung mit Art. 11 BO Näfels zu erlassen.
8. Der Planungsbericht zum Überbauungsplan (Richtprojekt), der Umgebungsplan 1:500 – alle datiert vom 26. März 2014 – sowie der Lärmschutznachweis vom 14. Mai 2013 und die Hydrologisch-Geotechnische Prognose vom 17. Mai 2013 seien zur Kenntnis zu nehmen.
9. Gestützt auf Art. 23g RBG hat sich das Überbauungsplangebiet Schönegg dannzumal anteilmässig an den Kosten einer Quartiersammelstelle für Wertstoffe zu beteiligen.
10. Es sei zur Kenntnis zu nehmen, dass der Gemeinderat über die hängigen Einsprachen am 15. April 2015 formell entschieden hat. Anfechtungsobjekt bildet jedoch erst der Entscheid der Gemeindeversammlung, der mit entsprechender Rechtsmittelbelehrung den Parteien schriftlich dannzumal eröffnet werden wird.
11. Der Gemeinderat sei mit dem Vollzug zu beauftragen.

Beilagen:

1. Sonderbauvorschriften vom 26.03.2014;
 2. Überbauungsplan 1:500 vom 26.03.2014;
- Urteil des Verwaltungsgerichts vom 05. Februar 2015 (auf der Homepage abrufbar)

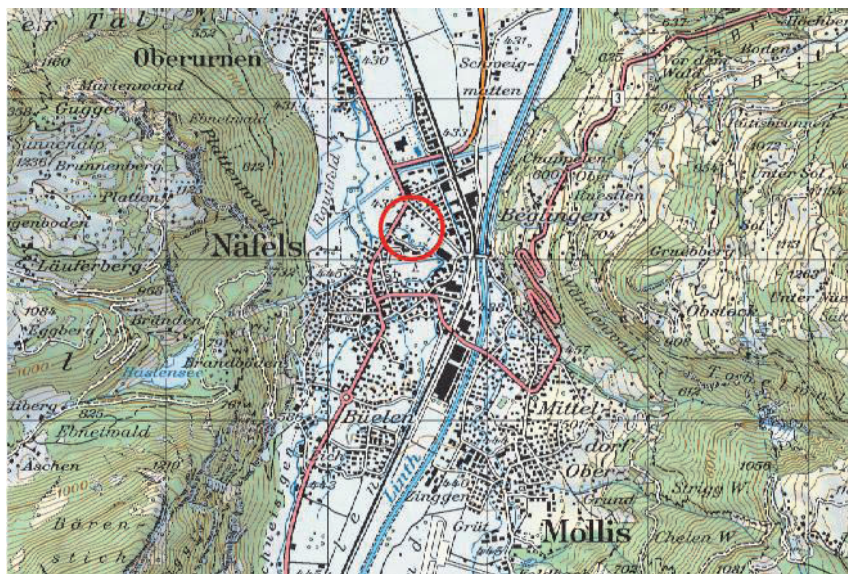
Die erwähnten sowie zusätzliche Unterlagen zu diesem Traktandum können Sie jederzeit auf unserer Internetseite www.glarus-nord.ch herunterladen oder auf Anfrage bei der
Gemeindekanzlei
(Tel. 058 611 70 11 oder E-Mail
kanzlei@glarus-nord.ch) bestellen.
Wir senden Ihnen die Dokumente gerne zu.



Überbauungsplan "Wohnpark Schönegg" Näfels Glarus Nord

Sonderbauvorschriften

Für das Grundstück Grundbuch Näfels Parzelle Nummer 815



Öffentliche Auflage vom: bis

Beschluss Gemeinde am:

Im Namen des Gemeinderates:

.....
Der Gemeindepräsident

.....
Die Gemeindeschreiberin

Genehmigt durch das Departement
Bau und Umwelt am:

.....
Der Departementsvorsteher

Die Bauherrschaft:
Der Projektverfasser:

Schönegg Immobilien GmbH, Brandstr. 12, 8752 Näfels
Dietrich Kurt GmbH, Sarganserstrasse 96, 7324 Vilters

Erstellt am 26. März 2014

Inhaltsverzeichnis:

1.	Geltungsbereich / Verbindlichkeit / Ergänzendes Recht	Seite	3
2.	Bestandteile	Seite	3
3.	Zweck / Ziele	Seite	3
4.	Lage und Abmessung der Bauten	Seite	3
4.1	Baubereiche	Seite	3
5.	Art und Mass der Nutzung	Seite	4
5.1	Anrechenbare Geschossflächen	Seite	4
5.2	Gebäudehöhen	Seite	5
6.	Architektonische Gestaltung	Seite	5
7.	Energie-Standard	Seite	5
8.	Erschliessung	Seite	5
8.1.	Verkehr	Seite	6
8.2.	Werkleitungen	Seite	6
8.3.	Abstellplätze (Pflicht, Besucher, Zweiräder)	Seite	6
9.	Umgebungsgestaltung / Bepflanzung	Seite	7
9.1.	Umgebungsgestaltung	Seite	7
9.2.	Spiel- und Ruheflächen	Seite	7
9.3.	Bepflanzungen	Seite	7
9.4.	Entsorgung	Seite	7
10.	Gewässerbereiche	Seite	7
10.1	Grundwasser	Seite	7
10.2	Gewässer- und Uferbereiche	Seite	7
11.	Naturgefahren	Seite	8
12.	Empfindlichkeitsstufe / Massnahmen zum Lärmschutz	Seite	8
13.	Etappierung	Seite	8
14.	Inkraftsetzung	Seite	8

1. Geltungsbereich / Verbindlichkeit / Ergänzendes Recht

- 1.1 Die Sonderbauvorschriften gelten für den im Überbauungsplan bezeichneten Überbauungsplanperimeter. Der Perimeter umfasst die Parzelle Nr. 815 mit einer Fläche von insgesamt 11'268 m².
- 1.2 Soweit der Überbauungsplan und die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die aktuelle kommunale Bauordnung (BO) vom Dorfteil Näfels sowie das Raumentwicklungs- und Baugesetz des Kantons Glarus (RBG).
- 1.3 Der Überbauungsplan unterscheidet zwischen Genehmigungsinhalten und Orientierungsinhalten. Die Genehmigungsinhalte werden hiermit festgesetzt. Die Orientierungsinhalte dienen ausschliesslich dem besseren Verständnis des Überbauungsplanes und sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

2. Bestandteile

Die Sondernutzungsplanung Überbauung „Wohnpark Schöneegg“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- 2.1 Unterlagen mit verbindlichem Charakter:
- Überbauungsplan „Wohnpark Schöneegg“, Situation 1:500 vom 26.03.2014
 - Sonderbauvorschriften vom 26.03.2014
- 2.2 Zusätzliche Unterlagen mit hinweisendem Charakter:
- Übersichtsplan(Schwarzplan) mit rot eingetragenen Baubereichen 1:500
 - Umgebungsplan „Wohnpark Schöneegg“, Situation 1:500 vom 26.03.2014
 - Planungsbericht vom 26.03.2014 mit Richtprojekt
 - Lärmschutznachweis vom 14.05.2013, dBAkustik GmbH, Pfäffikon
 - Hydrologische – Geotechnische Prognose vom 17.05.2013, Dr. von Moos AG, Zürich
 - Grundbuchauszug
 - Katasterplan 1:1000

3. Zweck / Ziele

Der Überbauungsplan bezweckt eine ausgewogene Lösung zwischen der haushälterischen Nutzung des Bodens und der Sicherstellung einer qualitativ hochstehenden Bebauung mit einer architektonisch und städtebaulich guten Gestaltung.

4. Lage und Abmessung der Bauten

4.1. Baubereiche

Der Überbauungsplan unterscheidet folgende Baubereiche:

4.1.1 Baubereiche für Hauptbauten

Baubereiche A	3 Vollgeschosse	1 Attikageschoss
Baubereiche B	3 Vollgeschosse	1 Attikageschoss
Baubereiche C	4 Vollgeschosse	1 Attikageschoss
Baubereich D	3 Vollgeschosse	1 Attikageschoss (Gewerbe- / Wohnnutzung)

Die Baufelder für Hauptbauten (A bis D) sind auf dem Überbauungsplan mit Landeskoordinaten begrenzt. Diese Koordinaten sind verbindlich.

4.1.2 Baubereiche für Nebenbauten

Im Überbauungsplan festgelegte Baubereiche für An- und Nebenbauten entsprechen den Vorschriften gemäss Regelbauweise für An- und Nebenbauten. Vordächer dürfen maximal 80 cm betragen.

4.1.3 Baubereich für Tiefgaragen

Es sind zwei separat erschlossene Baubereiche für Tiefgaragen mit je einer Zufahrt ab der Unterdorfstrasse und ab der Autschachenstrassen vorgesehen. Im Baubereich Tiefgaragen können Keller, allgemeine Abstellräume, Lager, Abwartzräume, Veloräume, Haustechnikräume etc. sowie die unterirdischen Parkplätze für die Bewohner angeordnet werden. Der Baubereich gilt unabhängig dem gewachsenen Terrain als unterirdische Baute. Die Bauten sind zu überdecken und zu begrünen gemäss Umgebungsplan.

4.1.4 Baubereich für Parkierungsanlage

Im Überbauungsplan ist im Bereich der Unterdorfstrasse und der Autschachenstrassen je ein Bereich für Besucherparkplätze ab der Stichstrasse angeordnet. Die Parkierungsanlagen der Baubereiche A-C werden in der 1.Etappe dieser Bereiche, die Parkierungsanlagen zum Bereich D zusammen mit diesem erstellt.

4.1.5 Baubereich Gemeinschaftliche Einrichtungen / Spielplatz

In diesem Baubereich sind zwingend gemeinschaftliche Einrichtungen für die Bewohner zu erstellen.

5. Art und Mass der Nutzung

5.1 Anrechenbare Geschossflächen

Die Zulässige Ausnützung nach Regelbauweise beträgt für die Zone W2b für Hauptbauten 0.45 (Ausnützungsziffer) und für die Zone WG 0.80. Mit dem Überbauungsplan „Wohnpark Schöneegg“ kann die Ausnützungsziffer für die Zone W2b auf 0.80 und für die Zone WG auf 1.20 erhöht werden.

Die für den Überbauungsplan „Wohnpark Schöneegg“ mögliche Bruttogeschossflächen betragen in der W2b aGF 8'562 m² x AZ 0.80 und in der WG aGF 2'394 m² x AZ 1.20.

Ausnützungsberechnung:

Gebäude	Zone	BGF	zugeteilte aGF	AZ	Nutzungsreserve
A1	W2b	1'037.32 m ²	1'385 m ²	0.748	70.68 m ²
A2	W2b	1'037.32 m ²	1'385 m ²	0.748	70.68 m ²
B1	W2b	928.13 m ²	1'240 m ²	0.748	63.87 m ²
B2	W2b	928.13 m ²	1'240 m ²	0.748	63.87 m ²
C1	W2b	1'238.80 m ²	1'656 m ²	0.748	86.00 m ²
C2	W2b	1'238.80 m ²	1'656 m ²	0.748	86.00 m ²
Total	W2b	6'408.50 m ²	8'562 m ²	0.748	441.10 m ²
D	WG	2'599.60 m ²	2'394 m ²	1.086	273.20 m ²

Zur anrechenbaren Geschossfläche zählen alle für das Wohnen oder das Gewerbe verwendbaren Geschossflächen einschliesslich Gänge, Treppenhäuser, Liftschächte sowie Mauer- Wandquerschnitte (inkl. Aussenmauerwerk bis 35 cm Art. 69 BauV).

5.2 Gebäudehöhen

Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels werden für die Baubereiche folgende minimale Kotierung für die Erdgeschossfussböden und für die maximale Gebäudehöhe (Mantellinie maximal OK Attika-Geschoss) festgelegt:

Baubereiche	min. OK. FB. EG	max. OK. AG
Baubereiche A	434.50 m.ü.M.	446.40 m.ü.M.
Baubereiche B	434.50 m.ü.M.	446.40 m.ü.M.
Baubereiche C	434.50 m.ü.M.	449.50 m.ü.M.
Baubereich D	433.83 m.ü.M.	446.60 m.ü.M.

Aussagen zum Niveaupunkt siehe Art. 11 Naturgefahren.

Technisch bedingte Aufbauten oder Gebäudeteile wie Liftaufbauten, Kamine, Sonnenkollektoren etc. werden bei der Bemessung der Gebäudehöhe nicht berücksichtigt.

Alle Bauten sind mit Flachdächern zu gestalten. Nicht begehbare Flachdächer von Hauptbauten sind extensiv zu begrünen.

6. Architektonische Gestaltung

Die Bauten, Anlagen und Aussenräume sind so zu gestalten, dass sie hinsichtlich Massstäblichkeit, Proportionierung und Gliederung der Bauvolumen, Formensprache sowie Materialisierung und Farbgebung eine überdurchschnittliche Qualität aufweisen und eine vorzügliche Gesamtwirkung über das ganze Areal erzielt wird. Bezüglich der architektonischen Gestaltung ist das Richtprojekt wegleitend.

Die Gebäude haben eine ruhige Formensprache und eine kompakte Gebäudehülle mit einkragenden Loggias.

7. Energie Standard

Im ganzen Geltungsbereich ist mindestens MINERGIE-Standard für Wohnbauten bei den Gebäudehüllen auszuführen.

Für die Wärmeerzeugung sind umweltfreundliche Heizsysteme zu installieren. Als Energieträger für die Wärmeversorgung ist die Nutzung des Grundwassers zu prüfen. Ebenfalls wird die Nutzung der Fernwärme des Alters -und Pflegeheim Glarus Nord Letz geprüft.

Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, auf Flachdächern und in die Fassaden integriert, ist erlaubt.

8. Erschliessung

Die Haupteerschliessung für Motorfahrzeuge erfolgt über die Autschachenstrasse mit einer Ein- und Ausfahrt direkt in die Tiefgarage und zum Parkierungsbereich. Von der Kantonsstrasse Unterdorf wird für das Wohn- und Geschäftshaus D eine Einfahrt im westlichen Bereich und die Ausfahrt im nördlichen Bereich vorgesehen.

8.1. Verkehr

8.1.1 Stichstrasse

Die Stichstrassen dienen als zentrale Erschliessung der Baubereiche mit direkter Tiefgaragenzufahrt und den oberirdisch angeordneten Besucherparkplätzen. Dies ermöglicht eine effiziente Verkehrserschliessung mit wenig Verkehrsaufkommen.

8.1.2 Zufahrten / Rampen Tiefgaragen

Der Anschluss an das Strassennetz wird in den ersten 5 m mit 3% Gefälle und in der Horizontalen so ausgestaltet, dass die freie Sicht auf den Verkehrsfluss gewährleistet wird. Als Richtlinien gelten die SN-Normen. Die Tiefgaragenzufahrten werden nach VSS-Norm SN 640 291 a Komfortstufe A ausgeführt.

8.1.3 Öffentlicher Platz / Begegnungszone und interne Erschliessung

Der im Plan bezeichnete Bereich „öffentlicher Platz / Begegnungszone“ ist als attraktiver Quartierplatz zu gestalten und dient als multifunktionaler Begegnungs- und Aufenthaltsort.

Im Zentrum der Ausgestaltung der internen Erschliessungsanlagen steht der Bewohner oder Besucher, der zu Fuss, mit dem Velo oder mit dem öffentlichen Verkehrsmitteln unterwegs ist.

In diesem Bereich sind auch die Notzufahrten (Stichstrasse Breite ca. 4.50 m), Treppenanlagen, Stützmauern, Rabatten, Bepflanzungen gestattet.

8.1.4 Öffentlicher Fussweg

Von der Autschachenstrasse ist südöstlich der Parzelle in Richtung Alterswohnungen Letz ein neuer öffentlicher Fuss- und Radweg mit einer Brücke über den Mühlebach zu realisieren.

8.2. Werkleitungen

Die genaue Führung von Werk- und Kanalisationsleitungen kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt werden.

8.3. Abstellplätze (Pflicht, Besucher, Zweiräder)

8.3.1 Abstellplätze Motorfahrzeuge

Die minimal zu erstellenden (Pflichtzahl) und die maximal zulässigen Parkplätze berechnen sich gemäss Art.71 kantonale Bauverordnung nach der VSS-Norm SN 640 281. Die Anordnung der Parkplätze erfolgt nach VSS-Norm SN 640 291 a.

Im Normalfall ist für Wohngebäude pro 100 m² BGF oder pro Wohneinheit mindestens ein Parkplatz zu erstellen. Für Besucher sind zusätzlich 10 % als Besucherparkplätze zu erstellen. Bei der geplanten Ausnützung (mit reiner Wohnnutzung) sind demnach 90 Parkplätze für Bewohner und 9 Parkplätze für Besucher zu erstellen. Total mindestens 99 Parkplätze.

Bei der Realisierung von Gewerbeflächen richtet sich der Bedarf der Parkplätze ebenfalls nach der VSS Norm SN 640 281 Ausgabe 2006 mit der Berechnung auf die einzelnen spezifischen Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe.

Die Parkplätze für Bewohner sind als unterirdische Parkplätze im Baubereich Tiefgarage zu realisieren.

Oberirdische Parkplätze im speziell bezeichneten Baubereich für Parkieranlagen sind ausschliesslich für Besucher reserviert. Die Besucherparkplätze für die Baufelder A-C sind mit der 1.Etappe A-C, diejenigen für das Baufeld D mit diesem zu erstellen.

8.3.2 Abstellplätze Zweiräder

Für Zweiräder sind oberirdisch in der Nähe der Hauseingänge, als gedeckte Unterstände in den Baubereichen für An- und Nebenbauten, Abstellplätze vorgesehen. Weitere Abstellplätze sind im Baubereich der Tiefgarage, ebenfalls in der Nähe der Eingänge geplant.

9. Umgebungsgestaltung/Bepflanzung

9.1 Umgebungsgestaltung

Der Umgebungsplan „Wohnpark Schöneegg“ Parzelle Nr. 815, 8752 Näfels Glarus Nord Situation Mst. 1:500 vom 26.03.2014 bildet die wegleitende Grundlage für die Umgebungsgestaltung. Der Umgebungsplan definiert zusammen mit dem Überbauungsplan die Erschliessung und die Wegverbindungen, die Tiefgarageneinfahrten, die Spiel- und Gemeinschaftsflächen sowie die Terrainveränderungen.

9.2. Spiel-und Ruheflächen

Die für die Bewohner gemeinschaftlichen Einrichtungen wie Spielplätze und Aufenthaltsbereiche sind im Umgebungsplan eingetragen und haben verschiedene Nutzungs- und Aufenthaltsqualitäten auf zu weisen.

9.3. Bepflanzung

Die Begrünung hat mit einheimischen Pflanzen, Sträuchern und Bäumen zu erfolgen.

9.4. Ver- und Entsorgung

9.4.1 Entsorgungsstellen

Die Entsorgungsstellen sind bei den gekennzeichneten Standorten in den Bereichen Zu- und Wegfahrt angeordnet. Geplant sind im Terrain eingelassene Unterflurcontainer. Die Entsorgungsstelle Unterdorf ist mit dem Baufeld D zu erstellen und die Entsorgungsstelle Autschachen mit den Baufeldern A-C.

9.4.2 Quartiersammelstelle

Der „Wohnpark Schöneegg“ hat sich anteilmässig an den Kosten einer dann zu maligen Quartiersammelstelle für Wertstoffe zu beteiligen. Änderung gemäss Parlamentsbeschluss vom 20. März 2014.

10. Gewässerbereiche

10.1 Grundwasser

Gemäss Gewässerschutzkarte des Kantons Glarus liegt die Überbauung aufgrund des nutzbaren Grundwasservorkommens im Gewässerschutzbereich A_u. Im Rahmen der ausstehenden Baugrunduntersuchung sind die für das Projektareal spezifischen Randbedingungen, Mächtigkeiten und Durchlässigkeiten der einzelnen Schichten zu ermitteln. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei 432.00 m.ü.M.

10.2 Gewässer- und Uferbereiche

Seit dem 1.Juni 2011 ist die neue Gewässerschutzverordnung des Bundes in Kraft. Die Breite des Gewässerraumes kann in dicht überbauten Gebieten den baulichen Gegebenheiten angepasst werden, soweit der Schutz des Hochwassers gewährleistet ist. Der Gewässerraum wird im Rahmen des Überbauungsplanes für Hauptbauten auf 10 m und für Terrainveränderungen und Anlagen auf 5 m festgelegt.

11. Naturgefahren

Gemäss Gefahrenkarte Kanton Glarus besteht eine geringe bis mittlere Gefährdung durch Hochwasser. Für die gesamte Überbauung gilt als primäre Hochwasserschutzmassnahme für jeden Baukörper ein Niveaupunkt auf der Höhe von 434.00 m.ü.M.

12. Empfindlichkeitssufe / Massnahmen zum Lärmschutz

Die geplanten Wohngebäude liegen in der Wohnzone 2b und sind der Empfindlichkeitsstufen ES II zugewiesen und das geplante Wohn- Gewerbegebäude in der Wohn- und Gewerbezone ist der Empfindlichkeitsstufe ES III zugewiesen. Durch die Lage der Gebäude sind keine Lärmschutzmassnahmen ausserhalb der Gebäude notwendig. An den Gebäuden werden bauliche Massnahmen wie geschlossene Brüstungen getroffen um die Planungswerte einzuhalten.

Die Vollzugsbehörde berücksichtigt bei der Ermittlung der Aussenlärmimmissionen nach Art. 36²⁶ Abs. 2b der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung ortsfeste Anlagen oder deren Errichtung wenn die Projekte im Zeitpunkt der Ermittlung bereits öffentlich aufgelegt sind.

13. Etappierung

Die Bebauung kann in verschiedenen Etappen ausgeführt werden, diese werden nicht verbindlich definiert.

Zusammen mit der ersten Etappe Wohnbauten A - C sind die gemeinschaftlichen Einrichtungen, die Spielplätze und der öffentliche Fussweg zu erstellen.

Aus Lärmschutzgründen muss vor den Etappen B und C die Wohn- und Gewerbeetappe D erstellt werden.

14. Inkraftsetzung

Der Überbauungsplan tritt mit der Genehmigung des Departementes Bau und Umwelt des Kantons Glarus in Kraft.



glarusnord

ÜBERBAUUNGSPLAN "Wohnpark Schönegg"

PARZELLE NR. 815, 8752 NÄFELS GLARUS NORD

SITUATION 1:500



ÖFFENTLICHE AUFLAGE VOM: BIS

BESCHLUSS GEMEINDE AM:
IM NAMEN DES GEMEINDERATES:

DER GEMEINDEPRÄSIDENT DIE GEMEINDESCHREIBERIN

GENEHMIGT DURCH DAS DEPARTEMENT:
BAU UND UMWELT AM:

DER DEPARTEMENTSVORSTEHER

BAUHERRSCHAFT: SCHÖNEGGE IMMOBILIEN GMBH, BRANDSTRASSE 12, 8752 NÄFELS
DER PROJEKTVERFASSER: DIETRICH KURT GMBH, SARGANSERSTRASSE 96, 7324 VILTERS

Erstellt am 26. März 2014



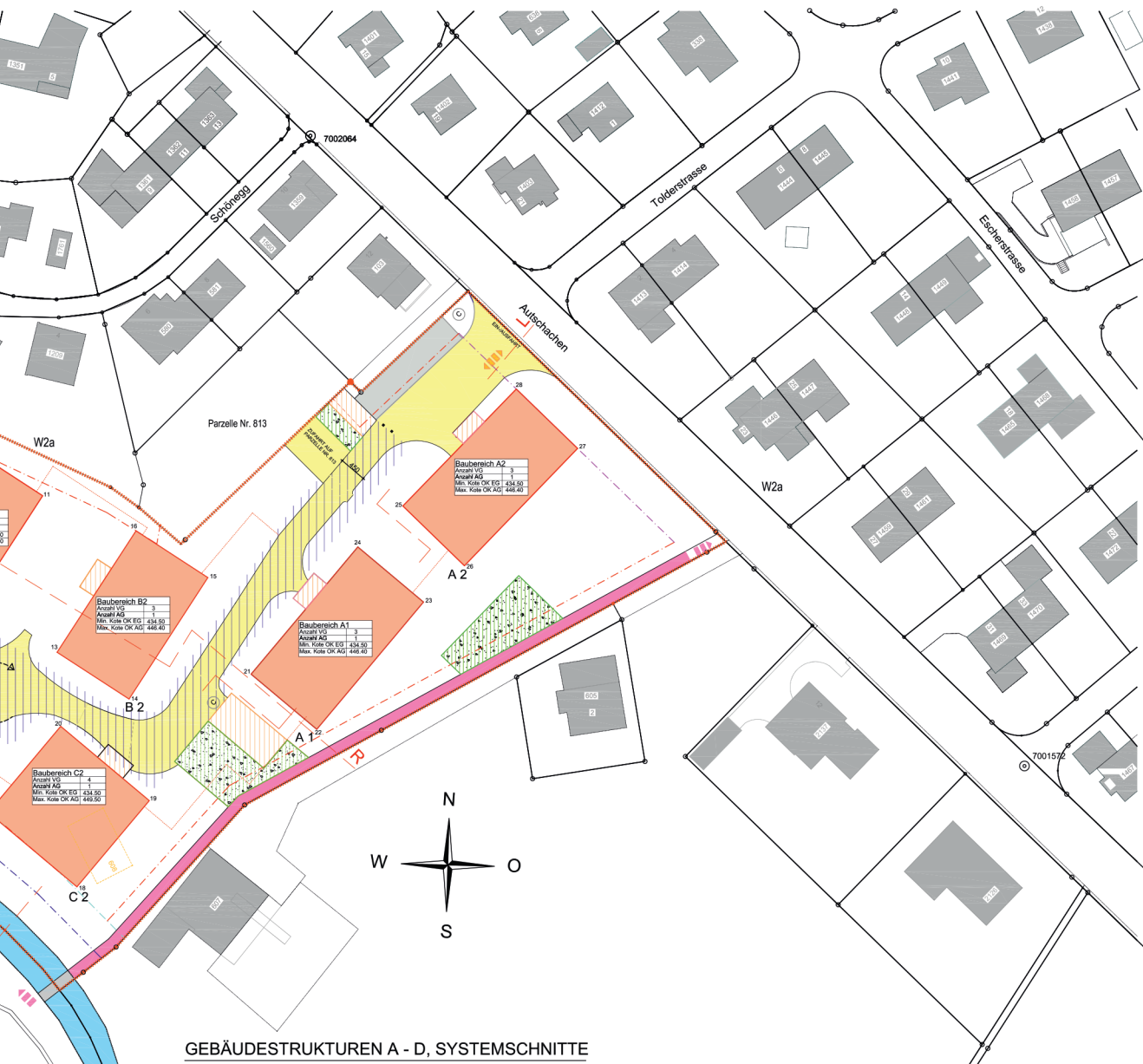
Genehmigungsinhalt

- ÜBERBAUUNGSPERIMETER
- BAUBEREICH FÜR HAUPTBAUTEN
- BAUBEREICH FÜR AN- UND NEBENBAUTEN
- BAUBEREICH FÜR TIEFGARGEN
- BAUBEREICH FÜR PARKIERUNGSANLAGEN
- BAUBEREICH GEMEINSCHAFTLICHE EINRICHTUNGEN / SPIELPLATZ
- ÖFFENTLICHER PLATZ / BEGEGNUNGSZONE
- ENTSORGUNGSPLATZ/UNTERFLORCONTAINER
- EIN- AUSFAHRT TIEFGARAGE
- ABBRUCH
- STICHSTRASSEN / ZUFAHRTEN
- ÖFFENTLICHER FUSSWEG
- PFOSTEN FÜR DURCHFAHRTSSPERRE
- GEWÄSSERABSTAND 10 M (HAUPTBAUTEN)
- GEWÄSSERABSTAND 5 M (ANLAGEN/TERRAINANPASSUNGEN)
- GRENZABSTAND 4 M
- STRASSENABSTAND 6 M

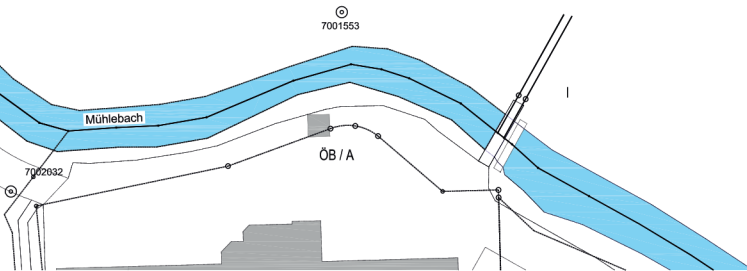
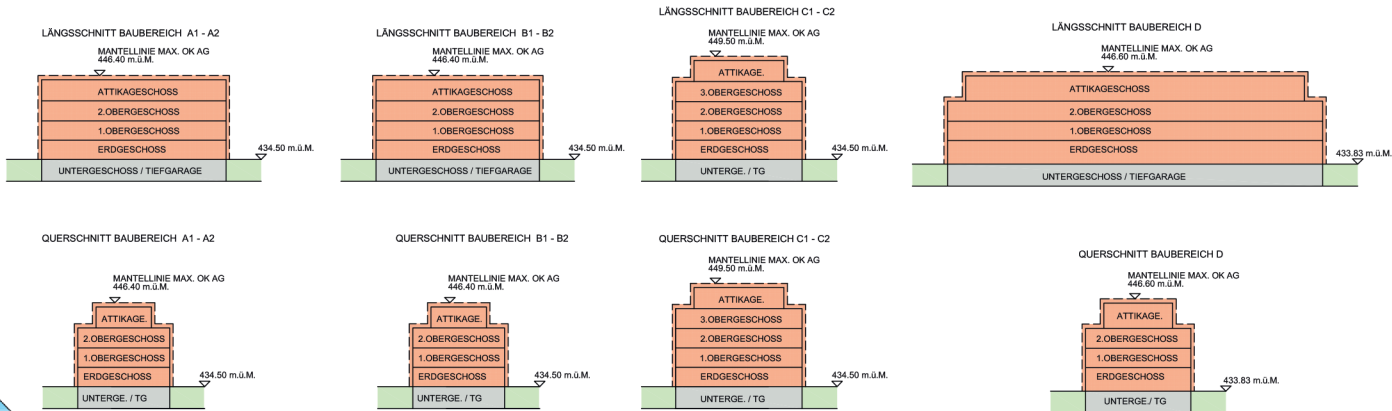
Tabelle Koordinaten Baufelder Hauptbauten		
	X	Y
1	723'430	218'223
2	723'444	218'215
3	723'473	218'260
4	723'460	218'269
5	723'461	218'208
6	723'480	218'203
7	723'485	218'221
8	723'467	218'226
9	723'477	218'237
10	723'489	218'229
11	723'502	218'249
12	723'490	218'256
13	723'505	218'223
14	723'516	218'215
15	723'529	218'235
16	723'518	218'243
17	723'493	218'197
18	723'508	218'184
19	723'520	218'199
20	723'505	218'211
21	723'536	218'219
22	723'547	218'210
23	723'565	218'231
24	723'554	218'240
25	723'561	218'247
26	723'572	218'237
27	723'590	218'257
28	723'580	218'266

Orientierungsinhalt

- VERBINDUNGSBRÜCKE
- WENDEANLAGE
- GEWÄSSER



GEBÄUDESTRUKTUREN A - D, SYSTEMSCHNITTE



6. Antrag von Max Eberle, Näfels, zur Auflösung des Gemeindeparlaments

1. Ausgangslage

Am 31. Oktober 2013 reichte Parlamentarier Max Eberle, Näfels (BDP), den Antrag zur Abschaffung des Gemeindeparlaments per 01. Juli 2014 sowie zur entsprechenden Anpassung der Gemeindeordnung ein. Der Gemeinderat wurde zudem aufgefordert, zu prüfen, ob dieser Antrag den Stimmberechtigten am 12. Januar 2014 an der Urne unterbreitet werden kann. Nachdem das Parlament jedoch an seiner Sitzung vom 21. November 2013 beschlossen hat, auf das Geschäft „Urnenabstimmung Auflösung des Gemeindeparlaments per 01. Juli 2014“ nicht einzutreten, erfolgte auch keine diesbezügliche Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung am 29. November 2013, weil das Geschäft ohne Beschlussfassung durch das Parlament von der Traktandenliste gestrichen wurde.

In der überwiesenen Motion vom 18. Dezember 2013 der Mitglieder des Parlaments Patrik Noser (CVP) und Franz Landolt (GLP) wird verlangt, dass zusammen mit der Behandlung des Antrags Eberle gleichzeitig die Struktur und Organisation des Gemeinderats zu überprüfen sei. Die Motionäre beantragen, verschiedene Alternativen auszuarbeiten, diese bezüglich Kollegialität, Konkordanz, Effizienz, Fachkompetenz, Rekrutierung und Kosten zu beurteilen und sie bezüglich Eignung beim Einsatz mit oder ohne Gemeindeparlament zu untersuchen.

1.1 Erkenntnisse aus der Projektarbeit

Zur Bearbeitung der Themen der Motion Noser/Landolt hat der Gemeinderat eine Arbeitsgruppe eingesetzt mit den Mitgliedern Gemeindepräsident Martin Laupper, Gemeinderat und Vizepräsident Bruno Gallati, Gemeinderat Ruedi Schwitter, Parlamentspräsidentin Gret Menzi (GPK), Parlamentarier Patrik Noser und Gemeindeschreiberin Andrea Antonietti Pfiffner. Mit der externen Begleitung wurde Dr. Roger W. Sonderegger, St. Gallen, beauftragt.

In fünf Sitzungen hat sich die Arbeitsgruppe mit der Thematik beschäftigt und einen Bericht zuhanden des Gemeinderats erarbeitet. Die intensiven Diskussionen in der Arbeitsgruppe haben gezeigt, dass bezüglich der Strukturierung des Gemeinderats verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten denkbar und auch umsetzbar wären. Es wurde jedoch auch die Erkenntnis gewonnen, dass sich die aktuelle Struktur bewährt hat und dass im Prinzip keine Not besteht, sie nach einer Legislaturperiode bereits zu ändern. Eine ähnliche Beurteilung wird

für die Frage des Parlaments gezogen, was jedoch als politische Thematik zu beurteilen ist. Sollten sich die Stimmbürger dazu entscheiden, weiterhin ein Parlament einzusetzen, sind seine Kompetenzen gezielt zu erweitern und im Rahmen der Anpassung von kantonalen Gesetzen das Ziel zu verfolgen, dem Parlament so viel Kompetenz zuzuweisen, dass mit einer GV pro Jahr die nötigen Entscheide getroffen werden können.

Zur Vorbereitung von weiteren Entscheidungsgrundlagen wurden in einem zweiten Bericht relevante Themen zur Frage der Abschaffung des Parlaments erarbeitet. Gemeindepräsident Martin Laupper, Gemeinde-Vizepräsident Bruno Gallati und Gemeindeschreiberin-Stv. Monika Scherr bildeten die Arbeitsgruppe. Als externe Fachperson wurde wiederum Dr. Roger W. Sonderegger beigezogen. Die Erkenntnisse wurden in einem weiteren Bericht zusammengetragen und Schlussfolgerungen im Sinne eines Antrags an den Gemeinderat erarbeitet. Die dargelegten Erkenntnisse zeigen, dass ein kommunales Parlament im Grunde genommen über verschiedene Vorzüge aber auch Nachteile verfügt. Die aktuelle Umsetzung auf der Grundlage der kantonalen Gesetzgebung führt in der Konsequenz dazu, dass neben dem Gemeindeparlament weiterhin mindestens eine GV durchzuführen ist. Bezüglich dieser zwei Legislativen sind im Rahmen der Gemeindestrukturereform gewisse Kompetenzabgrenzungen nicht bzw. nur unzulänglich vorgenommen worden, weshalb das Parlament nicht über die finalen Kompetenzen verfügt, wie es im Vergleich der Landrat oder ein kommunales Parlament in einer anderen schweizerischen Gemeinde hätte. Zur Behebung dieser Erkenntnisse wären neben der Gemeindeordnung auch kantonale Gesetze (z.B. Kantonsverfassung, Gemeindegesetz, Finanzhaushaltgesetz, u.a.) anzupassen.

2. Erläuterungen

Im Rahmen der Projektarbeit wurden mehrere Varianten einer vertieften Analyse unterzogen, bei der insbesondere die rechtlichen Leitplanken (Kantonsverfassung, Gemeindegesetz, Finanzhaushaltgesetz, Gemeindeordnung) untersucht wurden. Die Projektgruppe kam dabei mehrheitlich zur Erkenntnis, dass ein Parlament insbesondere dann Sinn macht, wenn seine Kompetenzen gegenüber der heutigen Situation erweitert werden. Dabei diene das Modell des Landrats auf kantonaler Ebene als konkretes Beispiel.

Eine weiterreichende Variante, bei der Sachvorlagen und Wahlen an der Urne entschieden werden und bei der auf das Organ „GV“ verzichtet wird, hat in einem Landsgemeindekanton auf kommunaler Ebene voraussichtlich

wenige Chancen, umgesetzt zu werden. Bei der Beurteilung ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass an einer GV selten mehr als 5% der Stimmbevölkerung über die Vorlagen entscheiden und durch eine Mobilisierung von Interessensgruppen Entscheide deshalb gezielt beeinflusst werden können.

Zur Klärung der Frage der Auswirkungen des Antrags Eberle zur Abschaffung des Parlaments wurden bei der Bearbeitung der Motion Noser/Landolt mehrere denkbare Optionen vertieft. Neben der Frage der Grösse des Gremiums Gemeinderat (Anzahl Mitglieder) wurden auch Fragen der Organisation auf der operativen Ebene untersucht. Es zeigte sich, dass bei der Frage der Grösse des Gremiums insbesondere auch die Frage der Pensen der Gemeinderäte im Fokus steht. Sollen die Gemeinderäte in Glarus Nord nebenamtlich tätig sein und damit der ehrenamtliche Charakter dieses Amtes weiterhin ein Aspekt sein, ist die Grösse des Gemeinderats bei 7 Mitgliedern zu belassen (Milizsystem). Eine Verkleinerung des Gremiums müsste einhergehen mit der Etablierung von Halb- oder Hauptämtern. Die aktuelle Struktur, bei der in einem Ressortsystem die Gemeinderäte für die fachliche Führung zuständig sind, hat sich bewährt. Durch die Tatsache, dass die Gemeinderäte teilsamtlich tätig sind und deshalb nicht ständig zur Verfügung stehen können, ist das vollamtliche Gemeindepräsidium eine gute Kombination. An dieser Stelle ist die disziplinarische Führung und damit in der Konsequenz die Personalführung angesiedelt. Damit steht der Gemeindepräsident im Alltag für interne wie auch externe Themen bereit.

3. Fazit

Die Untersuchungen aus den beiden Projektgruppen zeigen, dass vielfältige Gründe dafür sprechen, das Gemeindeparlament weiterhin als wesentliches Element der Legislative zu behalten, sofern die Kompetenzen auch in den kantonalen Erlassen korrigiert werden können. Die gleichmässige Vertretung der Dörfer, die Vermeidung von Übergewichten der grösseren Dörfer, die vertiefte Auseinandersetzung mit der Thematik, der frühzeitige Einbezug der Öffentlichkeit durch die Medienberichterstattung sind wichtige Argumente. Die Analysen zeigen aber auch, dass die aktuellen Kompetenzabgrenzungen zu korrigieren sind. Dabei geht es insbesondere darum, dem Parlament weitere Kompetenzen zu übertragen und die GV zu entlasten.

Die Führung der Gemeinde mit einem 7-köpfigen Gemeinderat hat sich bewährt. Die Kombination von nebenamtlichen Gemeinderäten mit einem vollamtlichen Gemeindepräsident sorgt im Alltag dafür, dass die Verwaltung

operativ geführt und damit alle Themen rechtzeitig behandelt und entschieden werden können.

4. Rechtliche Ausführungen

Festzuhalten ist, dass der Antrag von Max Eberle der GV innert zwei Jahren seit der Einreichung vorgelegt werden muss. Der Antrag datiert vom 30. Oktober 2013 und muss somit zwingend am 19. Juni 2015 behandelt werden.

Da der im Antrag enthaltene Termin (01. Juli 2014) für die Auflösung des Parlaments bereits verstrichen ist, muss stattdessen ein Termin in der Zukunft festgelegt werden.

Zu berücksichtigen ist dabei, dass zuerst der Grundsatzentscheid für die Abschaffung des Parlaments gefällt werden muss. Erst wenn dieser Entscheid gefällt ist, müsste die Gemeindeordnung entsprechend dem Entscheid angepasst werden.

Änderungen in der aktuellen Organisationsstruktur im Gemeinderat und der Verwaltung erfolgen im Zusammenhang mit der allfälligen Überarbeitung der GO.

Aufgrund dieser Fakten, hat Max Eberle, Näfels, seinen Antrag wie folgt angepasst: Das Gemeindeparlament soll so bald wie möglich, jedoch spätestens bis am 01. Juli 2016 abgeschafft werden.

5. Beratung der Vorlage im Parlament

5.1 Kommission

Die nichtständige Kommission unter dem Präsidium von Patrik Noser, Oberurnen, befasste sich an den Sitzungen vom 16. Februar / 19. Februar / 03. März / 23. März 2015 mit der Vorlage. Eintreten war unbestritten.

In der Detailberatung konnte sich die Kommission grundsätzlich mit der Argumentation des Gemeinderates einverstanden erklären und sie unterstützte dessen Anträge, das Parlament weiterzuführen und die abschliessenden Kompetenzen des Parlamentes gezielt zu erweitern.

In diesem Zusammenhang wurde eingehend darüber diskutiert, unter welchen Rahmenbedingungen das Parlament beibehalten werden soll. Die Kommission war einstimmig der Meinung, dass eine Beibehaltung des Parlamentes nur sinnvoll ist, wenn es analog dem Landrat abschliessende Finanzkompetenzen erhält. Insbesondere die Erlangung der Rechnungs- und Budgethoheit würde, angesichts der Komplexität einer grossen Gemeinde wie Glarus Nord, eine optimalere Gemeindeführung ermöglichen. Dazu ist vorgängig eine Anpassung der kantonalen Gesetze erforderlich, welche mittels Memorialsantrag zu beantragen ist. Dies

setzt voraus, dass die GV einen entsprechenden Auftrag an den Gemeinderat erteilt.

Die Kommission befasste sich aber auch mit der Frage, welche Kompetenzen die zukünftige GV erhalten soll. Die heute gültige Aufteilung der Finanzkompetenzen des Gemeindeparlamentes und der GV stehen in einem Missverhältnis zu den gültigen Kompetenzen und Befugnissen auf kantonaler Ebene. Die Kommission ist einstimmig der Meinung, dass die Finanzbefugnisse der Gemeindeorgane angepasst werden müssen, wobei für die Aufteilung der Finanzkompetenzen der Kanton Vorbild sein soll. Durch Kompetenzerhöhungen in einzelnen Sachgeschäften, im Gegenzug zur Verschiebung der abschliessenden Budget- und Rechnungskompetenz ins Parlament, soll die GV gleichermaßen gestärkt und für die Stimmberechtigten attraktiver werden. Der Gemeinderat soll deshalb beauftragt werden, die neue Gemeindeordnung in diesem Sinne auszuarbeiten und der GV vorzulegen, sobald die kantonalen Gesetze angepasst wurden.

Im Weiteren hat sich die Kommission mit der Motion „Organisation Gemeinde“ auseinandergesetzt. Sie sprach sich einstimmig dafür aus, dass der Gemeinderat in der heutigen Form im 7er-Gremium belassen werden kann, sofern es weiterhin ein Parlament gibt. Die bewährte Mischung zwischen Zusammenarbeit und Herausforderung der beiden Organe wirkt sich positiv auf die politische Arbeit aus. Die unterschiedlichen Pensen der Gemeinderäte müssen jedoch mittelfristig angeglichen werden um die Kollegialität des Gesamtgemeinderates zu stärken. Sollte das Parlament abgeschafft werden, müssten andere Modelle für den Gemeinderat in Betracht gezogen werden, da sich das Machtgefälle zwischen Gemeindepräsidium im Vollamt und Gemeinderäten im Nebenamt dann noch stärker auswirkt. Nach eingehender Prüfung verschiedener Modelle war die Kommission mehrheitlich der Ansicht, dass ohne Parlament ein 5er-Gremium, das heisst, Gemeindepräsident im Vollamt und 4 Gemeinderäte im Haupt- oder Vollamt gegenüber den anderen Modellen die meisten Vorteile in sich vereint. Die Kommission verzichtet jedoch auf einen Eventualantrag, die Organisation des Gemeinderates zu ändern, falls das Parlament abgeschafft würde. Dieses Thema müsste jedoch spätestens bei der Ausarbeitung der neuen Gemeindeordnung wieder aufgegriffen werden.

Die Kommission unterstützte die Anträge des Gemeinderates, hat diese aber differenzierter formuliert:

1. Der Antrag von Max Eberle sei der GV vom 19. Juni 2015 zur Beschlussfassung vorzulegen, wobei der Termin zur Ab-

schaffung des Parlaments spätestens auf den 30. Juni 2018 (24.00 Uhr bzw. ab 01. Juli 2018, 00.00 Uhr) festzulegen sei.

2. Der Gemeindeversammlung sei zu beantragen, den Antrag Eberle abzulehnen und das Parlament beizubehalten.
3. Der Gemeinderat sei zu beauftragen, die zur Erweiterung der Kompetenzen des Parlaments notwendigen Gesetzesänderungen auf kantonaler Ebene in die Wege zu leiten. Es soll ein Memorialsantrag im Namen der Gemeinde gestellt werden, so dass es Gemeinden mit Parlament möglich sein soll, die Budget- und Rechnungshoheit dem Parlament übertragen zu können.
4. Der Gemeinderat sei folgend zu beauftragen, die Gemeindeordnung so anzupassen und der Gemeindeversammlung vorzulegen, dass die Finanzkompetenzen der Gemeindeorgane analog dem kantonalen Modell angepasst werden.
5. Die Motion von Patrik Noser (CVP) und Franz Landolt (GLP) „Reorganisation der Gemeindeführung“ vom 18. Dezember 2013 sei als erledigt abzuschreiben.

5.2 Plenum

Im Gemeindeparlament entfiel die Eintretensdebatte, da es sich hierbei um einen GVsantrag handelt, welcher aus terminlichen Gründen zwingend der GV vom 19. Juni 2015 vorgelegt werden muss.

In der Detailberatung sprachen sich die Fraktionen CVP, SVP, SP und Grüne einstimmig sowie die Fraktion FDP mehrheitlich für die Beibehaltung des Parlamentes sowie für die Anpassung der Finanzkompetenzen aus. Den fünf Anträgen der vorberatenden Kommission wurde mit grossem Mehr zugestimmt.

Einzig der Antragsteller selber plädierte im Namen der BDP-Fraktion für die Abschaffung des Parlamentes. Dieses würde die direkte Demokratie und die Nähe zur Bevölkerung verhindern und zudem wird befürchtet, dass mit den vorgesehenen Änderungen der Gemeindeordnung die Gemeindeversammlung praktisch abgeschafft würde.

Dieser Ansicht wurde von den übrigen Fraktionen deutlich widersprochen. Seitens der Fraktion FDP wurde darauf hingewiesen, dass sich das Parlament am Anfang der zweiten Legislaturperiode, im 5. Jahr seiner Existenz befindet. Gegen eine erste Standortbestimmung sei grundsätzlich nichts einzuwenden und dass Anpassungsbedarf besteht ist unbestritten. Aber deshalb gleich die Abschaffung des Par-

lamentes zu fordern würde bedeuten „das Kind mit dem Bade auszuschütten“. Die grosse Mehrheit der Fraktion FDP vertritt die Meinung, dass sich ein Parlament für eine Gemeinde in der Grösse von Glarus Nord positiv auswirkt. Im Parlament ist eine vertiefte Auseinandersetzung mit den einzelnen Themen möglich und es kann die Stimmbürger besser nach Regionen, politischem Abbild, Alter, etc. repräsentieren als die Gemeindeversammlung, welche je nach Thema völlig unterschiedlich zusammengesetzt ist. Wenn die Finanzkompetenzen des Parlamentes und der GV analog dem Modell Landsgemeinde/Landrat angepasst werden, würde dies eine Stärkung beider Gremien, Parlament und GV, bedeuten und eine optimale Gemeindeführung ermöglichen. Diese Aussagen wurden von den Fraktionen CVP, SVP, SP und Grüne einstimmig unterstützt. Die Fraktionen SP und Grüne betonten zudem, dass es weiterhin die Mitwirkung und Machtaufteilung auf die drei Gremien GV, Parlament und Gemeinderat braucht, da breitabgestützte Entscheide stabiler sind und sich dies langfristig für die Gemeinde Glarus Nord bezahlt machen wird.

6. Spezielles

Gemeinderat und Gemeindeparlament haben an ihren Sitzungen vom 18. Februar 2015 bzw. 23. April 2015 beschlossen, der GV zu beantragen, den Antrag von Max Eberle abzulehnen und zur definitiven Beschlussfassung an die GV zu überweisen.

7. Anträge

7.1 Antrag von Max Eberle

1. Max Eberle, Näfels, beantragt der Gemeindeversammlung, das Gemeindeparlament per 01. Juli 2014 bzw. (nach Rücksprache mit dem Antragsteller) schnellstmöglich, d.h. per 01. Juli 2016 abzuschaffen und die Gemeindeordnung entsprechend anzupassen.

7.2 Gegenanträge des Gemeindeparlaments

1. Das Gemeindeparlament beantragt der Gemeindeversammlung, den Antrag von Max Eberle, Näfels, abzulehnen und den Gemeinderat zu beauftragen, die zur Erweiterung der Kompetenzen des Parlaments notwendigen Gesetzesänderungen auf kantonaler Ebene in die Wege zu leiten.
Insbesondere soll im Namen der Gemeinde ein Memorialsantrag gestellt werden, so dass es Gemeinden mit Parlament inskünftig ermöglicht wird, die

Budget- und Rechnungshoheit dem Parlament übertragen zu können.

2. Sofern Antrag 1 des Gemeindeparlaments abgelehnt wird, sei der Antrag von Max Eberle dahingehend abzuändern, dass der Termin zur Abschaffung des Parlaments auf den 01. Juli 2018 festgelegt wird.

Beilage:

1. Antrag von Max Eberle zur Abschaffung des Gemeindeparlaments vom 30. Oktober 2013

Zusätzliche Unterlagen zu diesem Traktandum können Sie jederzeit auf unserer Internetseite www.glarus-nord.ch herunterladen oder auf Anfrage bei der Gemeindekanzlei (Tel. 058 611 70 11 oder E-Mail kanzlei@glarus-nord.ch) bestellen. Wir senden Ihnen die Dokumente gerne zu.

Max Eberle
Ennetgiessen 10
8752 Näfels

Gemeinderat Glarus Nord
Postfach 268
8867 Niederurnen

Näfels, 30. Oktober 2013

Antrag zur Auflösung des Gemeindeparlamentes per 1. Juli 2014

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident, sehr geehrte Herren Gemeinderäte

Gestützt auf Art. 16 der Gemeindeordnung stelle ich Ihnen zuhanden der Stimmberechtigten folgenden

Antrag:

Das Gemeindeparlament ist per 1. Juli 2014 abzuschaffen und die Gemeindeordnung entsprechend anzupassen.

Besonderes:

Der Gemeinderat wird aufgefordert, zu prüfen, ob über diesen Antrag am 12. Januar 2014 an der Urne abgestimmt werden kann.

Begründung:

Die Einführung des Parlaments hat dazu geführt, dass eine zu grosse Distanz zwischen Stimmbürger und der Politik entstanden ist und deshalb das Interesse und die Attraktivität der Gemeindeversammlung geschwunden sind. In den Gemeinden Glarus Mitte und Glarus Süd ist an den Gemeindeversammlungen wesentlich mehr los. Zudem zeigen diese beiden Gemeinden, dass die Notwendigkeit eines Gemeindeparlamentes weder in Bezug auf die politische Kultur noch in Bezug auf unsere Grössenverhältnisse nicht gegeben ist.

Begründung Besonderes

In Anbetracht der ablaufenden Legislaturperiode und der allfälligen Wiederwahl ist es angebracht, sofort zu prüfen, ob die Stimmberechtigten überhaupt noch ein Gemeindeparlament wollen. Sofern dies nicht der Fall ist, soll das Gemeindeparlament auf das Ende der laufenden bzw. den Beginn der neuen Legislaturperiode hin abgeschafft werden, also per 1. Juli 2014.

Der Termin der Ständeratswahlen vom 12. Januar 2014 bietet sich für die Abstimmung über diese wichtige Frage aus verschiedenen Gründen an:

Eine Abstimmung an der bevorstehenden Gemeindeversammlung von Ende November 2013 kommt aus zeitlichen Gründen kaum in Frage, weil bis dahin die politische Diskussion nicht geführt werden kann.

Bei einer Behandlung des Antrages an der ausserordentlichen Gemeindeversammlung im März 2014 würden nur noch knapp zwei Monate bis zu den Neuwahlen des Gemeindeparlaments verbleiben. Es ist allerdings davon auszugehen, dass vor dem definitiven Beschluss, das Gemeindeparlament beizubehalten (oder aufzulösen), keine Aktivitäten in Bezug auf die Neuwahlen der Parlamentsmitglieder unternommen werden. Dies brächte für die Parteien eine unzumutbare Situation, zumal es in dieser kurzen Zeit von knapp zwei Monaten äusserst schwierig sein dürfte, quantitativ und qualitativ genügend Kandidaten zu finden.

Mit der Abstimmung an der Urne am 12. Januar 2014 kann die zeitliche Problematik entschärft werden.

Diese Form der Abstimmung hat überdies den positiven Effekt, dass die demokratische Legitimation bedeutend breiter ist, als wenn über das Geschäft an einer ausserordentlichen Gemeindeversammlung befunden würde. Dies, zumal die Stimmbeteiligung an der Urne bedeutend höher ist als an den Gemeindeversammlungen.

Eine weitere ausserordentliche Gemeindeversammlung allein zu der Frage, ob das Gemeindeparlament abgeschafft werden soll, ist aus verschiedenen Gesichtspunkten unverhältnismässig: Einerseits entstehen zusätzliche Kosten, welche in Anbetracht der Finanzlage der Gemeinde unnötig sind. Andererseits ist das kommende Jahr 2014 mit eidgenössischen Abstimmungsterminen, den ordentlichen und ausserordentlichen Gemeindeversammlungen sowie den kommunalen und kantonalen Wahlen bereits reich befrachtet. Daher dürfte eine weitere ausserordentliche Gemeindeversammlung, auch in Anbetracht der demokratischen Legitimation bei einer allenfalls tiefen Teilnahmezahl, nicht in Frage kommen.

Es bietet sich daher an, über den gegenwärtigen Antrag zum nächst möglichen Zeitpunkt abzustimmen, was den 12. Januar 2014 als einzig möglichen Termin rechtfertigt.

Ich bitte Sie, meinen Antrag wohlwollend zu prüfen.

Freundliche Grüsse



Max Eberle

7. Varia

Medienmitteilung

„Fusions-Check“ für den Kanton Glarus

Der Gemeinderat hat beschlossen, am „Fusions-Check“ für den Kanton Glarus teilzunehmen. Beim „Fusions-Check“ handelt es sich um ein ganzheitliches Instrument zur Erfolgsmessung von Gemeindefusionen und wurde durch die Hochschule für Wirtschaft und Technik HTW Chur entwickelt. Unter der Leitung von Dr. iur. Ursin Fetz wird der Erfolg der Gemeindefusion auf einer Basis von 47 Indikatoren ermittelt.

Mit dem Einsatz des „Fusions-Checks“ können zweierlei Projektziele erreicht werden. Einerseits wird die bisherige Entwicklung der Gemeinde überprüft und andererseits können daraus Aussagen gezogen werden, welche mit anderen Gemeinden verglichen werden können. Hierbei werden in erster Linie das Ergebnis der beiden anderen Glarner Gemeinden beigezogen.

Wesentliches Instrument zur Ermittlung ist eine Bevölkerungsumfrage, an der sämtliche interessierte Einwohnerinnen und Einwohner online teilnehmen können. Ebenso werden auch die Angestellten der Gemeinde zu Themen, welche ihre fachspezifische Tätigkeit betreffen, befragt. Im Anschluss werden die Daten durch die HTW Chur ausgewertet und ein Schlussbericht erstellt.

Dieser Schlussbericht soll dem Gemeinderat ein weiteres nützliches Hilfsmittel für die Weiterentwicklung und die Gestaltung der Gemeinde sein.

Der Gemeinderat bittet Sie, möglichst an der Online-Befragung aktiv teilzunehmen und dankt Ihnen für Ihr Engagement im Voraus herzlich.

